

BLYSTADLIA

Elgtråkket 7A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 300 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/53 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

35482.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

2 500 702,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 161,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 181 906,-

ETASJE

-1

FELLESFORMUE

18 886,-

BYGGEÅR

1979

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen, og de siste åtte årene hatt lederansvar ved kontorene i Lillestrøm, Sørumsand, Råholt og Jessheim.

Per Erik er godt kjent i hele regionen, med et sterkt engasjement for lokalmiljøet og menneskene som bor her. Som bosatt på Nedre Romerike, og med mange års erfaring fra markedet på Øvre, har han en unik forståelse av hva som skaper gode salg i begge områder.

Han er kjent for sitt engasjement, trygghet og evne til å levere resultater - og mange velger ham fordi de ønsker en erfaren megler som virkelig bryr seg om resultatet



Moderniseringsbehov | Stor 1-roms leilighet med alkove | Balkong | Garasjeplass | Perfekt førgeganskjøp!

Velkommen til Elgråkket 7A - en romslig 1-roms andelsleilighet i det barnevennlige Blystadlia. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten har et oppgraderingsbehov som gir deg en unik mulighet til å sette ditt eget preg og skape et hjem etter din smak.

Høydepunkter:

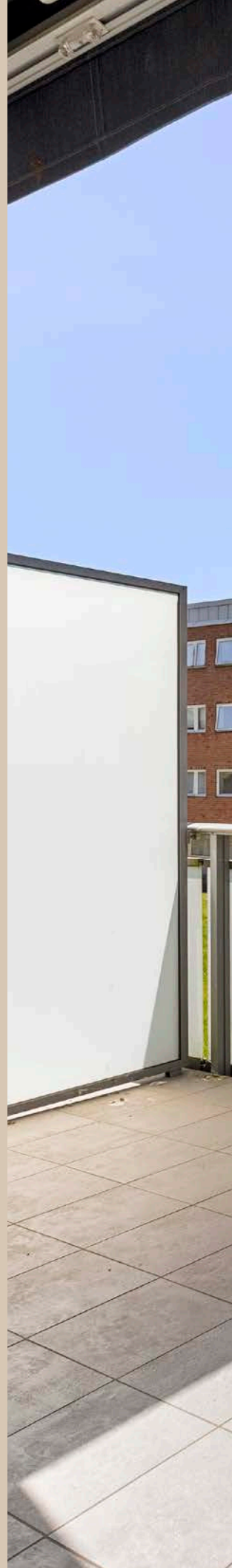
- Romslig 1-roms leilighet
- Barnevennlig område i Blystadlia
- Gangavstand til skoler, barnehager og dagligvare
- Nærhet til kollektivtransport med ekspress buss til Oslo
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten
- Garasjeplass med elbillader inkludert







Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse.























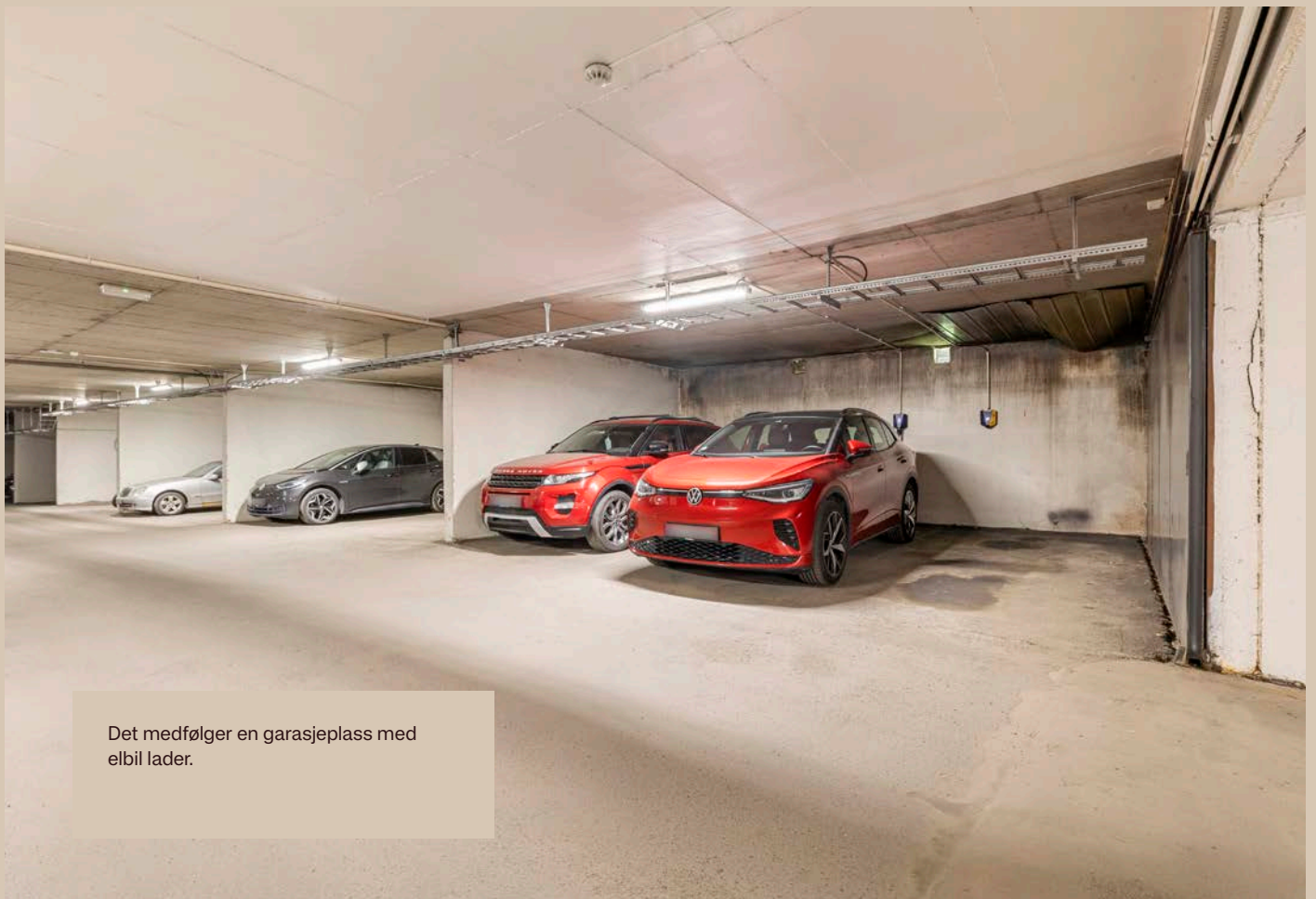












Det medfølger en garasje plass med elbil lader.

Plantegning





BALKONG

STUE

KJØKKEN

SOVEALKOVE

BAD

ENTRÉ

BOD

ELGTRÅKKET 7A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 300 000

Omkostning kjøper

2 300 000,00 (Prisantydning)

180 000 (Andel av fellesgjeld)

2 480 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 489 496 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 498 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 500 702

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 161,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene dekker den løpende driften av borettslaget, inkludert garasje, tv- og internett (grunnpakke), kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, utvendig forsikring og vedlikehold, samt regnskap og revisjon.

Felleskostnader: 3019,-

Stipulerte avdrag: 363,-

Stipulert renter: 779,-

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 181 906 pr. 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: HANDELSBANKEN

Rente: 5,15 %, Annuitetslån

Terminer: 12

Total restgjeld for borettslaget: 62 228 035

Andel av saldo: 181 906

Pr. dato: 30.04.2026

Løpetid til: 30.09.2048

Sikringsordning

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er: Stiftelsen

Borettslagenes Sikringsfond

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en Telia Play box, premium smart Wi-fi 6 ruter og internett 100/100 inkludert i

husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et sikundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 886 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 685 991 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 743 964 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Blystadlia i Rælingen kommune.

Området byr på stort sett alt man ønsker seg innen kort avstand. Det er bl.a. kort vei til matbutikk og god tilgang

på offentlig kommunikasjon. I tillegg er det umiddelbar nærhet til flotte turområder innover Østmarka.

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.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Blystadlia og Coop Extra Løvenstad. Ønsker du ytterligere service tilbud 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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass på Blystadlia med kort gange fra boligen. Herfra går det hyppige avganger til Lillestrøm, samt ekspressbusser til Oslo med en reisetid på rundt 25 minutter. Kjører du, er Strømmen og Lillestrøm nådd på 7–9 minutter, Oslo S på cirka 20 minutter og Oslo lufthavn på rundt 30 minutter. Velger du toget fra Lillestrøm stasjon, tar det bare 12 minutter til både Oslo S og Gardermoen. Stasjonen har gode parkerings- og sykkelparkeringsmuligheter, noe som gjør den til et praktisk knutepunkt for pendlere.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Blystadlia er et trygt og barnevennlig område, med gangvei til Blystadlia skole langs internveier uten biltrafikk – en stor trygghet for de minste. Sandbekken ungdomsskole ligger også innen kort gangavstand. For de eldre elevene finnes det flere videregående skoler i nærområdet, deriblant Rælingen, Skedsmo (i Lillestrøm), Strømmen, Lørenskog og Mailand videregående skoler. Området har dessuten et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel for barnefamilier.

Parkering

En garasje plass disponeres av leiligheten. Det er montert elbil lader på p-plassen.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasje plass.

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

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det foreligger garasjeinstruks for Bjørnefaret borettslaget som er vedlagt i salgsoppgave.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 35482.6 m²

Borettslaget har felles, eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, diverse beplantning og lekeapparater. Det er asfaltert adkomst til bebyggelse.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Innhold

Elgråkket 7 A er en 1-roms andelsleilighet fra 1979 som har behov for modernisering og oppgradering

Entré/Bod: Entréen gir god plass til yttertøy og skotøy, og har direkte tilgang til et bod egnet for lagring av klær til alle årstider.

Stue/Kjøkken: Den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken gir en lys og innbydende romfølelse. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er god plass til sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, ideell for å nyte sommerkveldene. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter. Det gjøres oppmerksom på at døren til integrert kjøleskap er defekt, og at oppvaskmaskin og komfyr ikke er i fungerende stand – her ligger det godt til rette for å skape sitt eget drømmekjøkken.

Bad: Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med underskap samt speil med belysning. Det er plass til

både vaskemaskin og tørketrommel, men selger opplyser om at sikringskursen ikke er dimensjonert for at begge kjøres samtidig. Rommet anses som et totalrenoveringsobjekt.

Sovealkove: Sovealkoven med god plass til dobbeltseng, nattbord og god lagringsplass for klær.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m² Underetasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken/sovealkove

TBA fordelt på etasje

Underetasje

10 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dersom veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: olav ramstad

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset

kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler

Bebyggelsen

Området består av en variert bebyggelse med eneboliger, rekkehus samt leilighets- og gårdsbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Dører - 1

Ytterdør må byttes.

Ifølge fremviser er det bestilt ny ytterdør.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malt strie.

Innvendige tak har malte flater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører

Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/sov >Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater / kjøkkeninnredning utover normalt slitasjegrad.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenmontering fremstår med ufagmessig utførelse. Ifølge tidligere salgsopplysninger er oppvaskmaskin defekt.

Ifølge tidligere salgopplysninger er varmeelement i stekeovn defekt. Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og

direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Badet fremstår med ufagmessig utførelse. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på

tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 00

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og

malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen profilerte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringskap med skrusikringer.

Tilhørende skap i underetasje.

Øvrig informasjon

Adresse

Elgtråkket 7A, 2014 BLYSTADLIA

Gnr. 103, bnr. 319, ideell andel 1/1
i Rælingen kommune. Andelsnr. 1 i Bjørnefarets Borettslag med orgnr. 954356051

Selger

Jan Evensen og Sven Erik Evensen og Ann-Elisabeth Evensen

Borettslag

Bjørnefarets Borettslag

Organisasjonsnummer: 954356051

Andelsnummer: 1

Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på www.bjornefarets.no. Der kan man finne informasjon om borettslaget.
Borettslaget består av 272 andeler.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3439685-1.1

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

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten utlyses for medlemmer 19.05.2026 med meldefrist 27.05.2026 kl. 1400.
Ta kontakt med BORI for mer informasjon.

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518, og et resultat på kr. 4 654 261,

Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.

Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,

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

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,

Det er ikke budsjettet med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektriske panelovner.

Arvingene er ikke kjent med om det er inngått Norgespris og hva faktisk forbruk i gjennomsnitt for strømforbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanens arealdel 2022-2033, ikrafttredelse 15.02.2023.

Eiendommen inngår i eldre reguleringsplan: "Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)", ikrafttredelse 23.10.1973.

Eiendommen inngår i detaljreguleringsplan: "Elgråkket i Blystadlia, gnr. 103, bnr. 415, m.fl.", ikrafttredelse 12.12.2018.

Delarealer: 54 kvm.

Formål: Annen veigrunn grøntareal.

Felt: o_SVG5

Reguleringsplaner under arbeid:

ID: 255

Navn: Kapasitetsøkning Rælingsåsen

Status: Planlegging igangsatt.

Plantype: Detaljregulering.

Formål: Hensikten med planen er å sikre at drikkevannsforsyningen er i henhold til krav som Mattilsynet har stilt til NRVA, og for eksisterende gjensidig avtale med Oslo kommune om vannleveranser. Planarbeidet legger til rette for å øke kapasiteten på vannledningsnettet gjennom ny drikkevannsledning i tunnel gjennom Rælingsåsen inkludert et nytt vannmagasin inne i åsen. Det planlegges for å etablere tre tunnelportaler, henholdsvis ved Nedre Rælingsveg, Sandbekken og Blystadringen. Se også: <https://www.ralingen.kommune.no/kapasitetsoekning-raelingsaasen>

Området mellom Blystadringen og Blystadvegen er avsatt til boligbebyggelse - fremtidig i kommuneplanen.

Dette må da påregnes bebygget. Plan-ID er 245, Blystadlia Vest.

Planens formål: Hensikten med planen er å legge til rette for utviklingen av eiendommene i Blystadlia Vest til boligformål i form av blokkbebyggelse. Området har en størrelse på ca. 46,7 daa. Det planlegges videre for opparbeiding av felles leke- og rekreasjonsarealer, samt trafikale løsninger i området. Nye gang- og sykkelforbindelser etableres. Det tas til sikte på å planlegge for ca. 16 500 kvm BRA boligbebyggelse, noe som utgjør omtrent 143 leiligheter fordelt på to byggområder

Se også: Hensikten med planen er å legge til rette for utviklingen av eiendommene i Blystadlia Vest til boligformål i form av blokkbebyggelse. Området har en størrelse på ca. 46,7 daa. Det planlegges videre for opparbeiding av felles leke- og rekreasjonsarealer, samt trafikale løsninger i området. Nye gang- og sykkelforbindelser etableres. Det tas til sikte på å planlegge for ca. 16 500 kvm BRA boligbebyggelse, noe som utgjør omtrent 143 leiligheter fordelt på to byggområder

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for radon (moderat/lav aktsomhetsgrad).

Tinglyste heftelser

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

3224/103/319:

10.10.1979 - Dokumentnr: 105995 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

12.02.1980 - Dokumentnr: 100779 - Best om garasje/parkering

09.01.1978 - Dokumentnr: 100122 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

21.03.1984 - Dokumentnr: 101867 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0228 Gnr:103 Bnr:400

06.10.1997 - Dokumentnr: 15388 - Målebrev
FRADELING AV GNR.103 BNR.581 FRA BL.A.D.ED.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1997 - Dokumentnr: 15423 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1663307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:319

01.01.2024 - Dokumentnr: 139071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:319

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til privat stikkvei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Boligen vaskes ikke ytterligere enn hva som oppleves på visning før overtakelse.

Leiligheten har bolignr: U0101

Hoveddøren til leiligheten er ikke fungerende, og blir byttet av borettslaget. Det er bestilt av arvinger, men det er ikke kjent når det blir byttet. Det er forventet at den blir byttet om 6-8 uker pr. 12.mai 2026.

Overtakelse må gjøres etter det, om ikke kjøper ønsker å overta før, men er da kjent med at døren ikke fungerer optimalt med løsning.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 40 920,00
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00
Vårkampanje: gratis boligfoto og boligfilm kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 18 942,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 109 312,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

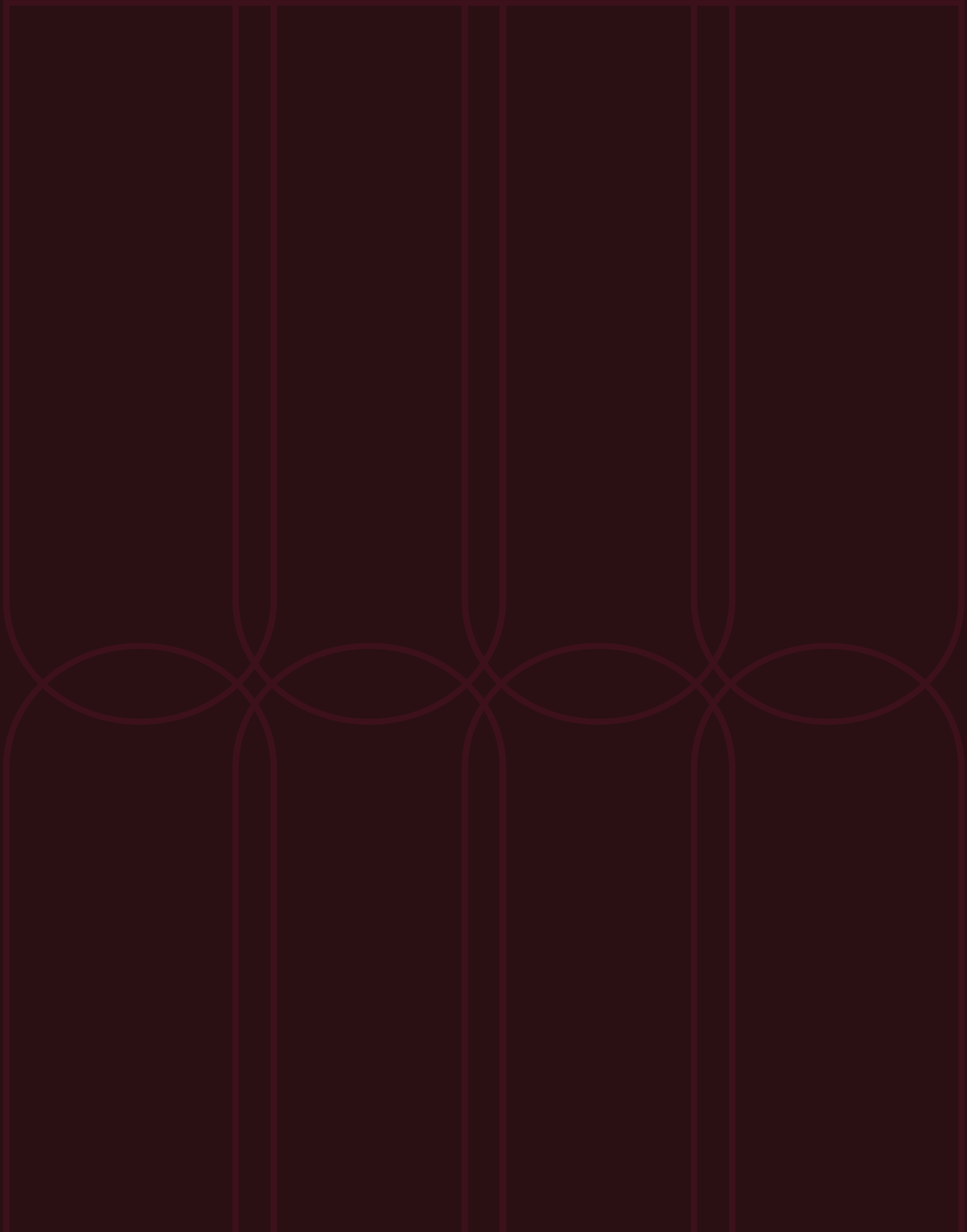
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ELGTRÅKKET 7A

VEDLEGG



Tilstandsrapport

📍 Elgråkket 7 A, 2014 BLYSTADLIA

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 319

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14283-2089

Eiendomsverdi ref nr: JE1272

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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 bygningsakkyndige 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

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løvsøre 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 eksemplarframstilling 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.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med malte pussede flater, tegl og bordkledning. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malt strie. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskillere er av betongdekke. Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har stråleovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringssskap med skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

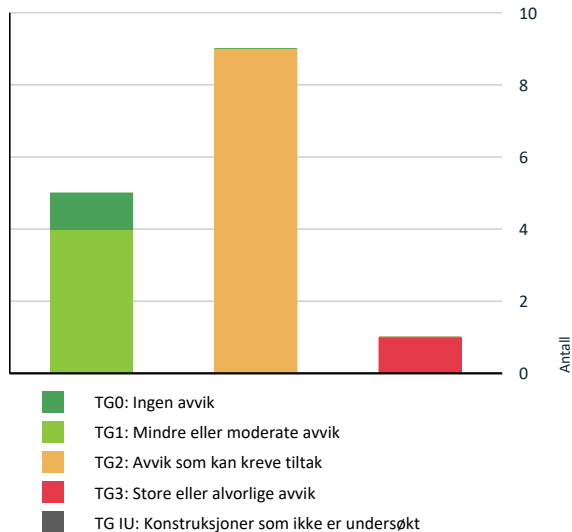
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

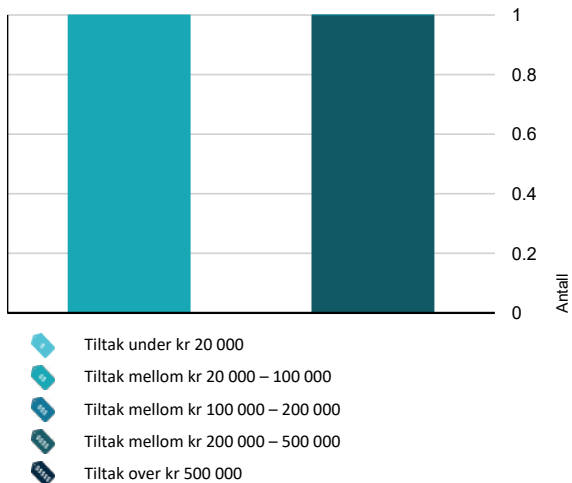
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1979

Anvendelse
Dødsbo

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør må byttes.

Ifølge fremviser er det bestilt ny ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 10 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er balkongen oppgradert i 2017 i regi av borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har stråleovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er dusjkabinett fra 2013.
Ifølge tidligere salgsopplysninger er toalett fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Badet fremstår med ufagmessig utførelse.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Svertesopp er registrert

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenmontering fremstår med ufagmessig utførelse.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er oppvaskmaskin defekt.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er varmeelement i stekeovn defekt.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1979

Generelt om anlegget

3. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja

Inntak og sikringskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport av dødsboet gjør det ikke mulig å kunne besvare eierspørsmålene når det gjelder det elektriske anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

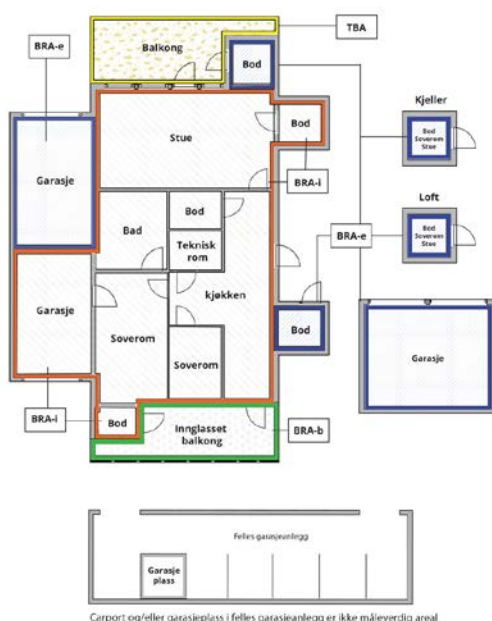
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	53			53	10
SUM	53				10
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken/sov		

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Tilhørende skap i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Jan Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	319		0	35482.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgråkket 7 A

Hjemmelshaver

Bjørnefarete Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEFARETE BORETTSLAG	954356051			Evensen Inger Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fremviser		Som fremviste.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bygningsfaglig 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. 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 brukeren 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro 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 bygningsfaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 omsluttete 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,**

- 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 godkjenning 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JE1272>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260142	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven Erik Evensen	Jan Evensen
Gateadresse	
Elgtråkket 7A	
Poststed	Postnr
BLYSTADLIA	2014
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inger Helene Evensen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 04260142

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJØRNEFARET BORETTSLAG 2026

Avholdt: Torsdag 9. April 2026 kl. 1900

Sted: Bjørnestua, Elgråkket 11.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.

Forslag: Hege Sand, BORI

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Opptak av navnefortegnelse.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 33

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

Sekretær: Stian Bjerkan

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

Per Anton Skjemstad og Anita Bovoll

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E) Valg av tellekorps

Tellekorps:

Jan-Erik Haugedal & Rita Hasanova

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:

Ingen kommentarer.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Regnskapet for 2025.

Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:

Ingen kommentarer.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:

Ingen kommentarer.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

4. GODTGJØRELSER

A) Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:

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

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:

Beboer kommenterer størrelsen på honorarer. En beboer foreslår ingen økning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Innkomne forslag

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

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

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

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

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

Vedtak: Styret trekker saken.

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.

Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

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

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.

Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.

Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.

Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

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

F) Gamle brannsløkkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.

Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 31

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

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

Varamedlemmer:

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

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

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

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt.

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

Styrets forslag:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

Per Anton Skjemstad/ Protokollvitne

Anita Bovoll/ Protokollvitne

Hege Sand/ Møteleder

Stian Bjerkan/ Sekretær

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING i Bjørnefarets borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefarets Borettslag

Torsdag 9. April 2026 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.

Inngang er på kortsiden mot Bjørnefarets 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Det er 6 saker til behandling

- A) Fradeling av tomt
- B) Avtalen med Telia
- C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver
- D) Gjenstander i fellesareal
- E) Firma gikk opp på terrassen
- F) Gamle brannslukkingsapparater

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

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

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

Blystadlia, 02.03.2026

Styret for Bjørnefarets Borettslag

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med en stemme for andelen, § 7 - 2.

Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

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

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

- A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.

4. GODTGJØRELSE

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

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

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

B) Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:

Dette etter ønske fra valgkomiteen om lik fordeling

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

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgråkket

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

Harastien 5	= 350 m ²
Harastien 7	= 230 m ²
Harastien 9	= 220 m ²
Harastien 11	= 75 m ²
Harastien 13	= 140 m ²
Harastien 15	= 200 m ²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Oversiktskart som viser eiendomsområdet til Bjørnefarets Borettslag



Foto av aktuelt området (skråningen mellom Harastien og Elgråkket)



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

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Forslag -1.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

Lars Kåre Marcussen

Lelighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

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

Forslag-2.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

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

Vedlegger bilder som dokumenterer dette.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

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

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

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Forslag-3

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.

Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.

Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.

Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

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

Forslag Nr-4

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefarets Borettslag den 9.04.2026.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

Styret fikk beskjed om at firmaet ville gjøre opp for dette til forslagstiller.

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

F) Gamle brannslukkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:

Forslag -5

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

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

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

Varamedlemmer:

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

Valgkomiteen:

Terje Rustad (sign.)

Heidi Nicolaysen (sign.)

Espen Modahl (sign.)

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

Styrets forslag:

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

D) Valg av 6 delegater og 3 varadelegater til BORI's generalforsamling for ett år.

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

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2025 til april 2026.

1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2025 var følgende:

Styret

Styreleder: Kenneth Bredesen

Nestleder: Lars Henrik Kristiansen

Styremedlemmer: Stian Bjerkan
Martine Tangen
John Steinvik

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

Valgkomiteen

Leder Terje Rustad

Medlem Heidi Nicolaysen

Medlem Espen Modahl

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2025:

Kenneth Bredesen deltok på generalforsamlingen i Bori.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art.

Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av buretslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.

Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten.

Ansatte / arbeidsmiljø.

Borettslaget har ansatt Kenneth Klever i full vaktmesterstilling.

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

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Tre varamedlemmer er også kvinner.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Parkering

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

Bjørnestua

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

Nøkler

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

Bruksoverlating ("fremleie")

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal godkjennes av borettslagets styre.

Renhold

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

Renovasjon

Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver uke.

Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11.

Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget.

NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere.

Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4.

Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimatorbilen som kommer en gang hvert år.

Brannsikringsutstyr

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

Rabattavtaler

Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres.

Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

Internett, TV og telefoni

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

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

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

Anskaffelser

Det har ikke vært noen anskaffelser i 2025.

Sikring mot tap av felleskostnader

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

Lån og låneopptak

Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2025 kr. 62 722 376,-

Lånet har en flytende rente 5,15%

Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 230 596,-.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring.

Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.

Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610.

Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet er: 24 13 18 88

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes på BORI's nettsider www.bori.no.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 28 protokollerte saker i 2025 og 12 protokollerte saker i 2026.

Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

Styrommet

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

Borettslagets internettside

Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på www.bjornefaret.no. Der kan man finne informasjon om borettslaget.

Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

Beboerinfo

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

Komprimatorbil.

Vi hadde komprimatorbil våren 2025

Hunde/kattehold

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

Vedlikehold og vask av garasjer

Garasjene ble vasket i mai.

Samarbeid med BORI

Samarbeidet med Bori fungerer bra.

Rettslige tvister.

Borettslaget er ikke involvert i noen rettslige tvister.

Styrets utgifter.

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

7.REGNSKAPET FOR 2025

Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-. Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.

Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

8. BUDSJETT FOR 2026

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,-.

Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Forretningsførerhonorar.

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

Finanskostnader.

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

Finansinntekter.

Det er budsjettert med de samme renteinntektene som i 2025.

Kommunale avgifter

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

Energi/ brensel

Det er forventet at vi har det samme strømforbruket og strømavgifter som i 2025.

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 02.03.2026

John Steinvik (sign)

Styremedlem

Martine Tangen (sign)

Styremedlem

Stian Bjerkan (sign)

Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)

Nestleder

Kenneth Bredeesen (sign)

Styreleder

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Bjørnefare Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Bjørnefarets Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredeesen
Styrets leder

Stian Bjerkan
Styremedlem

Martine Tangen
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen
Styremedlem

John Arve Sørvik Steinvik
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Bjørnefaret Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.103.319, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kabel-TV og telefoni

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

Note 10 Anleggsmidler

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

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

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

Note 11 Bundne midler

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

Note 12 Andelskapital

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

Note 13 Opptjent egenkapital

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

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

Note 14 Pantelån**Pantelån**

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

Saldo 5 år frem i tid 54 439 454

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 Disponible midler

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

415 2025 Arsregnskap.pdf

Navn
Bredesen, Kenneth

Dato
2026-03-03

Identifikasjon

 **bankID** Bredesen, Kenneth

Navn
Bjerkan, Stian

Dato
2026-03-02

Identifikasjon

 **bankID** Bjerkan, Stian

Navn
Kristiansen, Lars Henrik

Dato
2026-02-24

Identifikasjon

 **bankID** Kristiansen, Lars Henrik

Navn
Tangen, Martine

Dato
2026-02-20

Identifikasjon

 **bankID** Tangen, Martine

Navn
Steinvik, John Arve Sørvik

Dato
2026-02-20

Identifikasjon

 **bankID** Steinvik, John Arve Sørvik



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

Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnefaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 4 654 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



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
04.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 4. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



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
04.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



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

04.03.2026 16:56:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

ORDENSREGLER

for

BJØRNEFARET BORETTSLAG

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

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

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

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

1. YTRE ORDEN

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

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

Vern om plener og beplantninger.

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

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

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

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

Boretthavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Boretthavere har ikke lov å parkere på gjesteplasser

Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser.

Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt.

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

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

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

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

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

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

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

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

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

Vaskemaskin/oppvaskemaskin m.v. må monteres forskriftsmesseig.

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

3. DYREHOLD

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

4. RO I LEILIGHETEN

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

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

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

5. TILLITSVALGTE

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

Det foreligger egen instruks for bloktillitsvalgte.

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 borettslaga ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Twister mellom borettslaga om forståelsen av ordensreglene avgjøres av bloktillitsvalgt og/eller styret.

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

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

GARASJEINSTRUKS FOR BJØRNEFARET BORETTSLAG

Den garasje plass andelseier er tildelt står til rådighet og følger leiligheten med samme nummer. Endringer i denne følger av lov om borettslag, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.

1.

ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

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

2.

BRUKEN AV GARASJEPLASSENE

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

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av boenhetens kjøretøyer. Har du ikke egen bil, men benytter firmabil, betraktes denne som din bil.

Hensetting av lastebil, stor varevogn og lignende er ikke tillatt uten styrets skriftelige samtykke. Bilreparasjoner er ikke tillatt, dette gjelder også bilvask.

Hastighetsbegrensning bør nøye etterleves og det kreves forsiktig kjøring. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering, og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøyer får forutsatt bredde plass. Hvis din bruk av garasjeplassen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettinget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelskontrakt for din leilighet, og kan i samsvar med borettslagslova av 06.juni 2003 nr. 39 § 5-22,23 medføre oppsigelse av din bruksenhet.

3.

GARASJEPORTEN

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

4.

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

5.

VARIGHET AV BRUK

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

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

Med endringer i henhold til burettslagslova av 2003

STYRET

Juni 2010

VEDTEKTER FOR BJØRNEFARET BORETTSLAG

Org nr. 954 356 051

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (5) Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg i boligen, må sørge for at dette dokumenteres grundig og at det utføres av autorisert personell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier må dekke egenandel i forbindelse med forsikringsaker som innebærer grove uaktsomme tilfeller, herunder tørrkoking, selvforskyldte skader o.l.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, terrassedører, markiser, ytterdør til boenhet og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomite

- (1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.
- (2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.
- (3) Styrets oppgave er å komme med anbefaling av medlemmer og varamedlemmer til valgkomite som velges av generalforsamling. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.
- (4) Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og komme med anbefaling av disse til generalforsamling. Valgkomiteen skal også komme med forslag til honorarer for styrerepresentanter i generalforsamling.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens

personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Elgtråkket 7A - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min	0.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min	5.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min	5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	21 km
Hovedøya Linje B1, B2	26 min	22 km

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	6 min	0.4 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min	1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min	0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min	4.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min	5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sandbekken utfartsparkering	10 min
Løvenstad helsetun	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

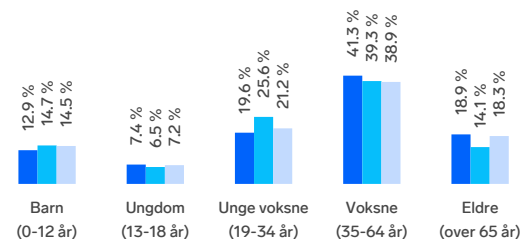
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min	0.4 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min	1.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	19 min	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia PostNord	3 min	0.3 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	13 min	1.2 km



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



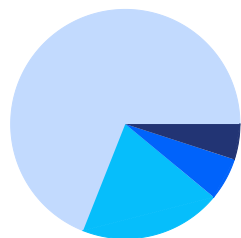
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

 Blystadlia skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 	0.4 km
 Sandbekkhallen Aktivitetshall, ballspill	9 min 	0.8 km
 Fresh Fitness Strømmen	8 min 	
 CrossFit Lillestrøm	9 min 	

Boligmasse







■ 6% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 69% blokk
■ 5% annet

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

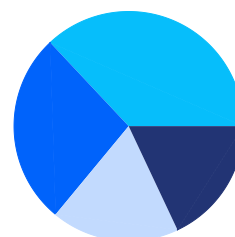
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Strømmen Storsenter	8 min 
 Boots apotek Strømmen	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

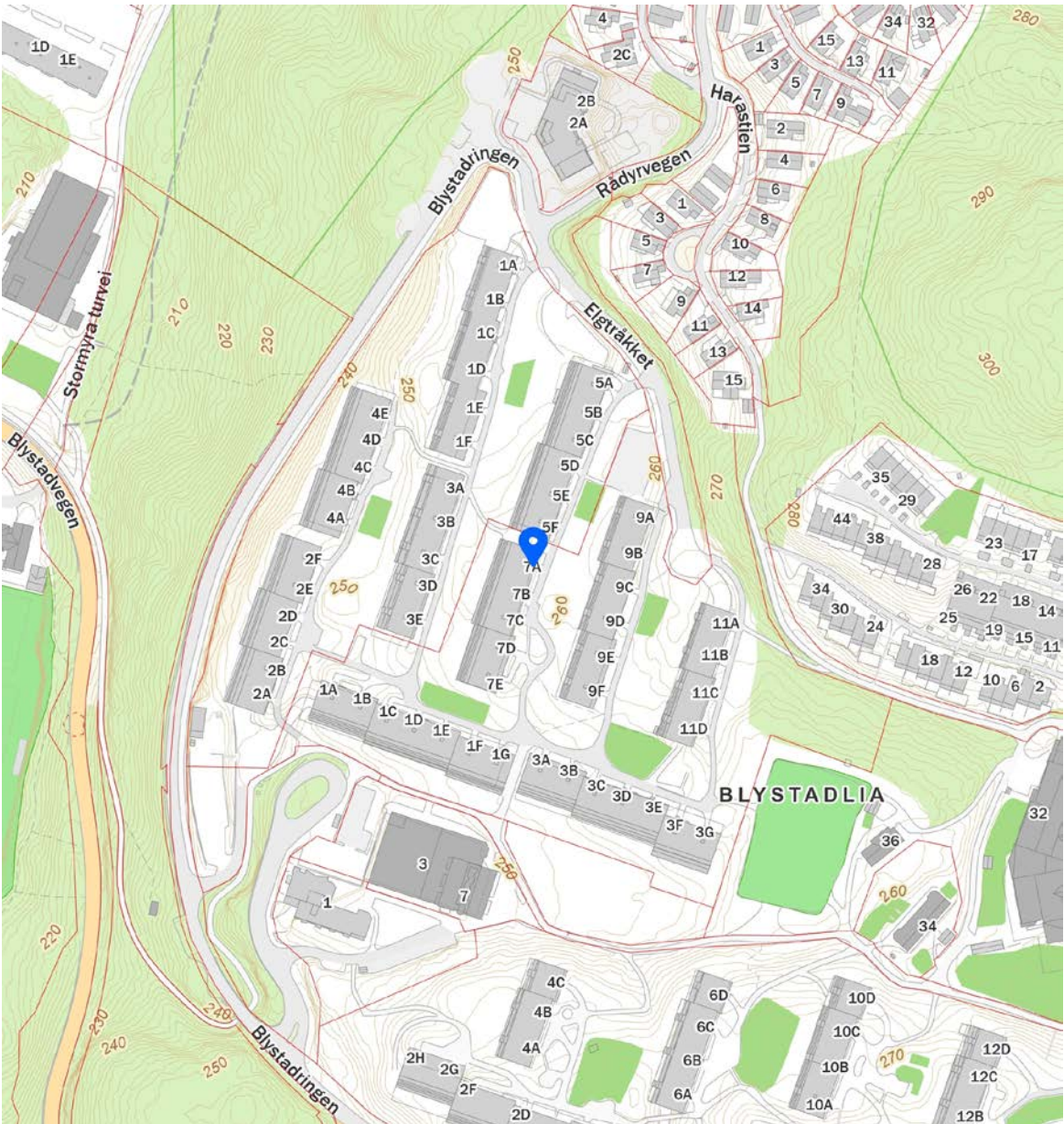
■ Blystadlia
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



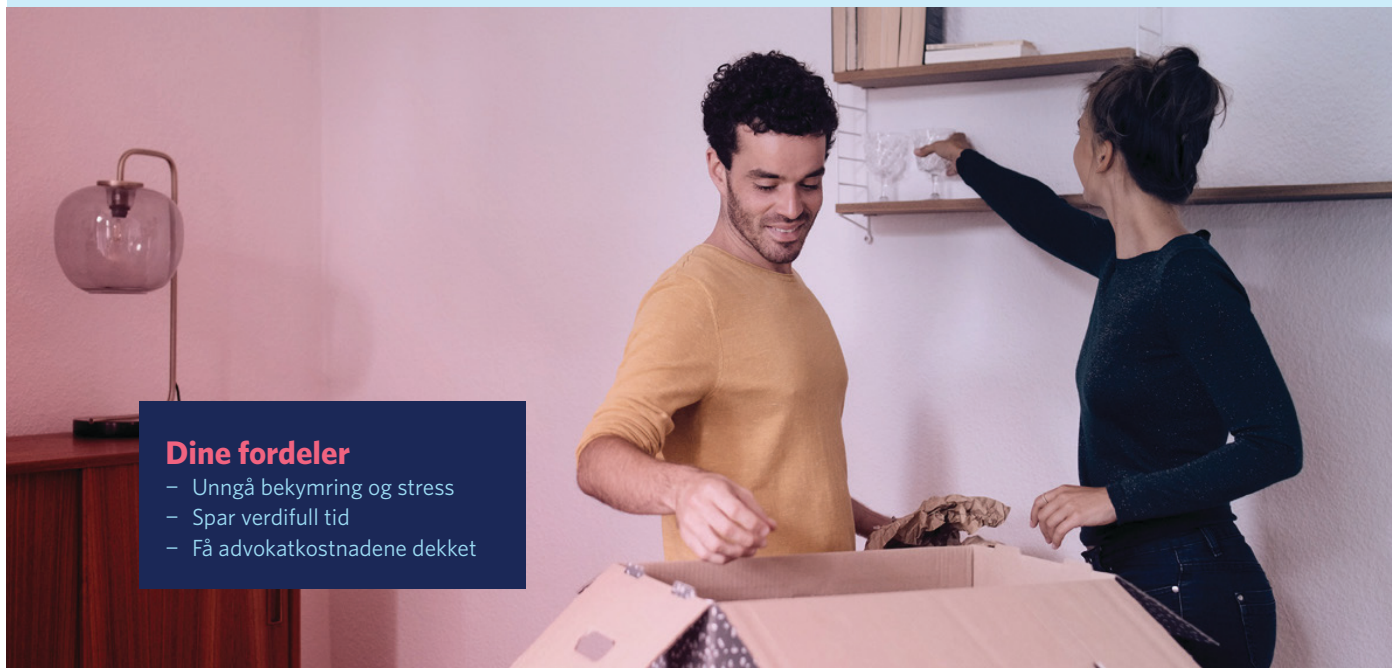
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING