

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 280 982,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 5 280 585,-
Felleskostn.: Kr 6 359,-
Selger: Pui Shang Nygård
Thomas Fossnes Nygård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 108/112 kvm
Tomtstr.: 35482.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 319
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1104260022

Påkostet og lys 5-roms i barnevennlig område | Markanært | Terrasse | Garasje | Vaskerom

Velkommen til Elgråkket 11A en moderne og romslig 5-roms leilighet med høy standard i rolige og hyggelige Blystadlia. Perfekt for deg som vil bo med nærhet til marka. Leiligheten har en god planløsning med praktisk kjøkken, fire soverom, to bad og en romslig stue med utgang til balkong på 18 kvm. Beliggenheten gir kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport, samtidig som tur- og friluftsområder ligger rett utenfor døren.

- Påkostet og lekker 5-roms
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- 4 gode soverom
- Lys og luftig stue med utgang til solrik balkong på 18 kvm
- Lekker bad med badekar
- Praktisk vaskerom/gjestetoalett
- Elektrisk markise som gir god solskjerming på balkongen
- Store vindusflater gir god romfølelse og flott utsyn

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Andre vedlegg	47
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom/toalettrom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

En bod i kjeller er på ca 0,43 m², denne er ikke med i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35482.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, store grøntområder, beplantning, bed, prydbusker, trær, sittegrupper og flere lekeplasser. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsarealer. Eiendommen har normalt gode lys- og solforhold.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i et populært og familievennlig område på Blystadlia i Rælingen. Området er omgitt av vakker natur med umiddelbar nærhet til skogs- og turområder i Rælingsåsen, som byr på gode friluftsmuligheter året rundt. Her finner du et variert løypenett og flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet, begge kjent for sine spektakulære utsiktspunkter. Det er også gangavstand til Åmotdammen, en populær badeplass på varme sommerdager, samt flere idylliske vann innover i marka.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med både Kiwi og Coop Extra i nærheten. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Strømmen Storsenter kun en kort kjøretur unna, med et bredt tilbud innen handel, servering og tjenester. I tillegg er både Lørenskog og Lillestrøm lett tilgjengelig, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kino.

Marikollen idrettspark har hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor Rælingen klatreklubb holder til. Området er et flott utgangspunkt for turer innover marka, og stolpejakt i regi av kommunen gjør turene ekstra spennende for både store og små. På vinterstid prepareres det skiløyper like ved boligen, med tilgang kun ca. 50 meter fra innkjøringen og videre forbindelser til Marikollen. Marikollen idrettspark er et moderne og allsidig anlegg med alpinbakke, lysløyper, idrettshaller og varmestue, og er et naturlig samlingspunkt for aktivitet gjennom hele året.

Langs elva finner du fine, asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser. I tillegg ligger Myrdammen i nærheten, med gode muligheter for både bading og fiske i et pent opparbeidet friluftsområde. En kort tur unna finner du også Nebbursvollen friluftsbad, et populært anlegg med bassenger, vannsklier og store grøntområder – et perfekt utfluktsmål for både store og små på varme sommerdager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Blystadlia er et svært barnevennlig område med kort gangavstand til både Blystadlia barneskole og Sandbekken ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærheten, blant annet Rælingen videregående skole, Skedsmo videregående skole i Lillestrøm, Strømmen videregående skole, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. I tillegg har området et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, som gjør hverdagen enkel og praktisk for barnefamilier.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass på Blystadlia, ca. 5 minutters gange fra boligen. Buss til Lillestrøm går hyppig, og det er også ekspressbuss til Oslo med reisetid på rundt 25 minutter. Med bil tar det ca. 7–9 minutter til Strømmen og Lillestrøm, rundt 20 minutter til Oslo S og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget omtrent 12 minutter til både Oslo S og Oslo lufthavn. Stasjonen tilbyr gode parkeringsmuligheter samt sykkelparkering for pendlere.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Vinduer med isolerglass, produsert i 1999 og 2017. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytretetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Brann- og lydklassifisert entrédør, fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Balkongdøren er produsert i 1999.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,32 meter, målt i stue

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, pusset mur, fasadeplater og panelkledde fasader.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av vaskerommet i 2019 av tidligere eiere. Har ikke mer info om arbeidet som ble utført.

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

-Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Dette ble gjort av tidligere eiere, har ikke mer detaljer på jobben som ble utført.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Har sett skjeggkre på badet

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Monter Elektro VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble totalrenovert.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Kjøkkenvifte gikk i stykker. Reklamert og ble byttet ut til ny.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: HVITEVARETEKNIKK AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor til kjøkkenvifte.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sæther Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytter stikkontakter i leiligheten og stammet til muffe i sikringsskapet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder følgende:

Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom/toalettrom, stue, kjøkken

Standard

Entré:

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med smart planløsning og rikelig med oppbevaringsplass. Her finnes skyvedørsgarderobe med speilfronter, garderobeskap, skoskap og vegghengt skap med skuffefronter. Lyse farger og slitesterkt laminatgulv bidrar til et pent og helhetlig førsteinntrykk av boligen.

Kjøkken:

Lekkert og moderne kjøkken fra IKEA oppgradert i 2019 i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet fremstår som stilrent og innbydende, med mørke takhøye fronter i matt utførelse som gir et eksklusivt preg. Benkeplate i laminat med nedfelt vasken av svart komposittmateriale.

Mellom over- og underskap er det montert hvite fliser samt belysning, som gir både et praktisk og estetisk løft. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert stekeovn og kombinert mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og fryseskap, samt ventilasjonen med kullfilter over kokesonen.

Det er god plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til en naturlig samlingsplass for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og fremstår som tidløst, funksjonelt og godt vedlikeholdt.

Stue:

Den åpne stuen fremstår som lys og innbydende, malt i en behagelig og tidsriktig farge. Flott laminatgulv går gjennom stuen og øvrige oppholdsrom, og himlingen er pent lyssatt med downlights. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Stuen har god plass til både TV- og sofagruppe, samt øvrige møbler.

Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse på ca. 18 m² med flislagt gulv, som gir rikelig plass til utemøbler og planter. Terrassen skaper et komfortabelt og innbydende uteområde, perfekt for både avslapning og sosialt samvær. Det er installert en elektrisk markise som gir god solskjerming og gjør uteområdet behagelig også på varme og solrike dager.

Soverom:

Leiligheten har fire romslige og lyse soverom, alle med gjennomgående god standard og kvaliteter i tråd med resten av boligen. Hovedsoverommet fremstår som et rolig og behagelig rom, med gråmalte veggflater og lekkert hvitpigmentert laminatgulv. Det er i tillegg bygget inn en praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

De øvrige soverommene er perfekte som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommene har god plass til seng og øvrig møblement, og ett av dem er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe.

Bad:

Badet fremstår som moderne og delikat, med microsement på gulv og rundt badekar, kombinert med flislagte vegger. Gulvvarme bidrar til god komfort. Himlingen er pent utført med integrerte downlights som gir en behagelig og jevn belysning.

Innredningen består av vegghengt benkeskap med glatte, hvite høyglansede fronter, servant med speil og tilhørende belysning. Badet er videre utstyrt med innebygget badekar med regnfallsdusj og dusjvegg, samt vegghengt toalett med innebygget susterne.

Badet ble oppgradert i 2019 med blant annet microsement, ny baderomsinnredning, toalett, dusjløsning og armaturer, og holder gjennomgående god standard.

Vaskerom:

Moderne og praktisk bad kombinert med vaskerom, oppgradert i 2019. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og lyse, malte veggflater som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Innredningen består av heldekkende servantmøbel med glatte, hvite høyglansede fronter, speil med integrert belysning, utslagsvask samt vegghengt toalett. Det er godt tilrettelagt med opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel under en praktisk benkeplate, som gir gode arbeidsforhold for klesvask og bretteing. Rommet er i tillegg utstyrt med varmtvannsbereder fra 2019.

Leiligheten har godt med lagringsplass via bla. skyvedørsgarderobe i gang og på 2 soverom, frittstående garderober i entre, samt i tilhørende kjellerbod på ca. 4 kvm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- Varmelampe på terrassen
- Veggfeste til TV

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Frysenskap

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en get boX og internett 50/50 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.

Parkering

Det følger med fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg under blokk 9, parkeringsplass nr. 101. Det er montert elbil lader på parkeringsplassen.

Aneo har klargjort hele garasjeanlegget for elbillading uten kostnader for fellesskapet. Kun beboere som benytter lading betaler for tjenesten. Gjesteparkering skal kun benyttes på oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring , polisenummer 3439685

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner, varmekabler på badgulv.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

280 982 (Andel av fellesgjeld)

5 270 982 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 280 585 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 289 485 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 292 285 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 206 419 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 825 676 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: Drift av borettslaget, garasje, tv- og internett (grunnpakke), kommunale avg., betjening av fellesgjeld, vaktmestertjenester, utvendig forsikring og vedlikehold, regnskap og revisjon, m.m.

Foredels slik:

Felleskostnader: 4 614,-

Stipulerte avdrag: 555,-

Stipulerte renter: 1 190,-

Total 6 359,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 359

Andel Fellesgjeld

Kr 280 982

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2026

Andel fellesformue

Kr 28 866

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørnefaret Borettslag

Organisasjonsnummer

954356051

Andelsnummer

101

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Bjørnefaret borettslag, et etablert borettslag fra 1978 som består av 272 andelsleiligheter fordelt på fem blokker. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, og alle andelseiere må være medlemmer. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.

Borettslaget er godt organisert med egen vaktmester i full stilling og styret har etablert både internkontrollsystem og HMS-perm for oppfølging av drift, vedlikehold og sikkerhetstiltak.

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 30 protokollerte saker i 2024 og 10 protokollerte saker i 2025. Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

Borettslaget har gode parkeringsløsninger med både parkeringsplasser og garasjeanlegg, hvor hver leilighet disponerer én garasje plass. Siden 2017 har borettslaget hatt avtale med P-Service for parkeringskontroll. Det er etablert parkeringsregler som gir gjester mulighet til å parkere i inntil 72 timer, og hver andelseier kan registrere to biler i systemet, hvorav én skal benytte garasje plass. Det er i tillegg innført elektronisk gjesteparkering, og beboere som har hatt utfordringer med løsningen har fått tildelt parkeringskort. Ordningen har fungert svært godt og bidratt til en mer oversiktlig parkeringssituasjon.

Borettslaget har et felleslokale, Bjørnestua, som leies ut til beboere ved ulike anledninger som dåp, konfirmasjon, jubilee og bursdager. Lokalet har hatt god utleieaktivitet i 2024, og det er satt en aldersgrense på 23 år for leie.

Det er gjennomført flere vedlikeholdstiltak de siste årene:

- Montering av vannmåler i hver blokk.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene, blant annet montering av vannmålere i alle blokker, vedlikehold av bommer og garasjeporter, kontroll av lekeplasser, utskifting av benker i uteområdene, utbedring av enkelte lekkasjesaker samt rens av ventilasjonskanaler i leilighetene.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som sikrer mot tap av felleskostnader ved eventuelt mislighold. Borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler som gir bruksrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende kostnader dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og øvrige årsmøtedokumenter, med særlig oppmerksomhet på bestemmelser knyttet til husdyrhold, dugnader og trappevask.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: HANDELSBANKEN

Type: Annuitetslån, 1 terminer per år

Restsaldo pr. 28.02.2026: kr 62 471 897,-

Andel av saldo: kr 265 673,-

Innfrielsesdato: 30.09.2048

Rente: 5,15%

Rentevalg: Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter. Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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.)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres som regel dugnad én gang i året, om våren.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Andelsnr. 101 i Bjørnefaret Borettslag med orgnr. 954356051

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget datert 03.09.1975.
Det er ikke utstedt ferdigattest for opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Ferdigattest for fasadeendringer er gitt 23.08.2018.

Dagens planløsning er i hovedsak i samsvar med opprinnelige byggetegninger. Bad og bod er imidlertid slått sammen til ett stort baderom. Videre er det etablert vegg mellom kjøkken og vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.1975.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.
Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpri tilsvarende 50.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 20 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 126.060

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

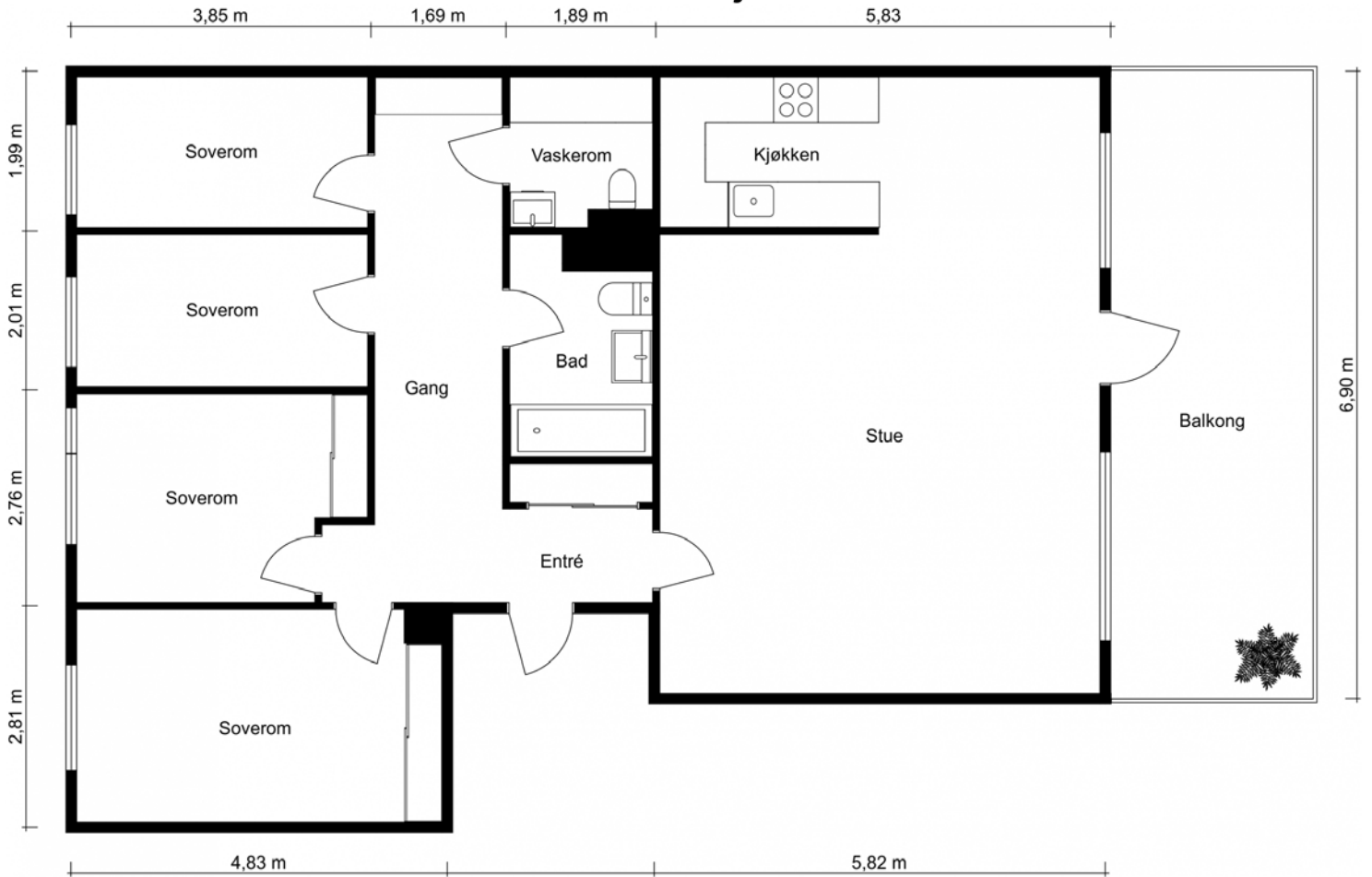
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

02.04.2026



2. Etasje



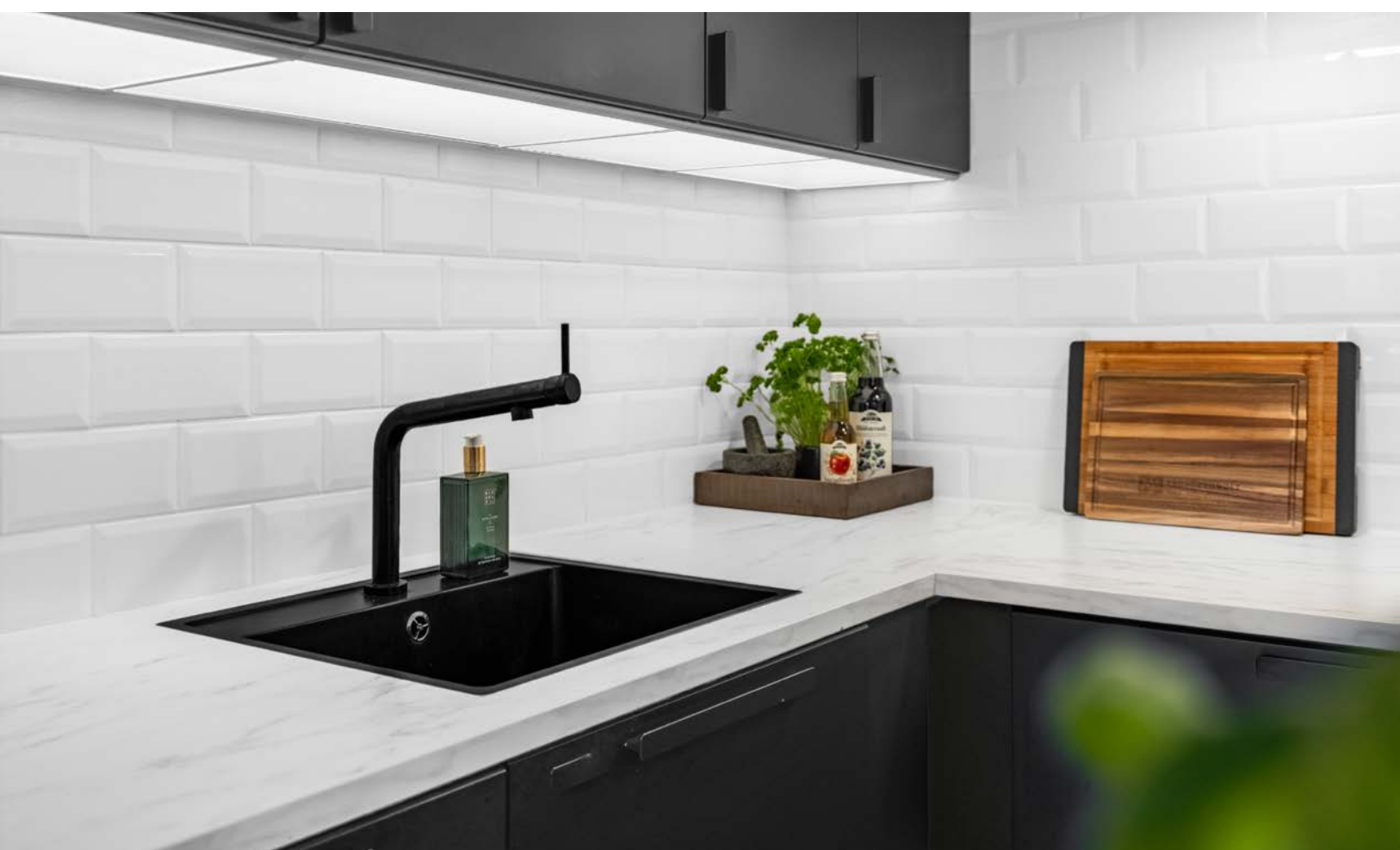




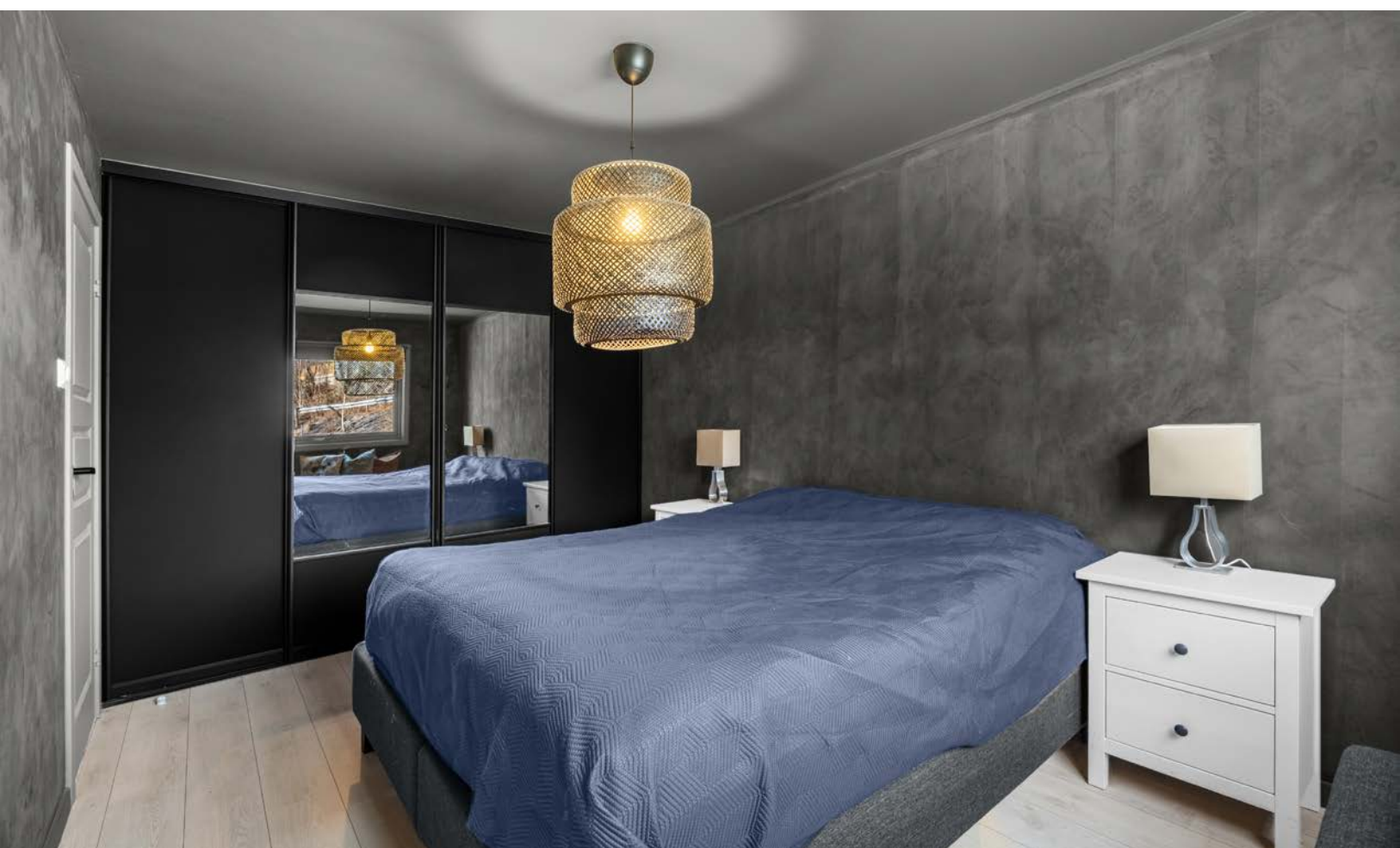


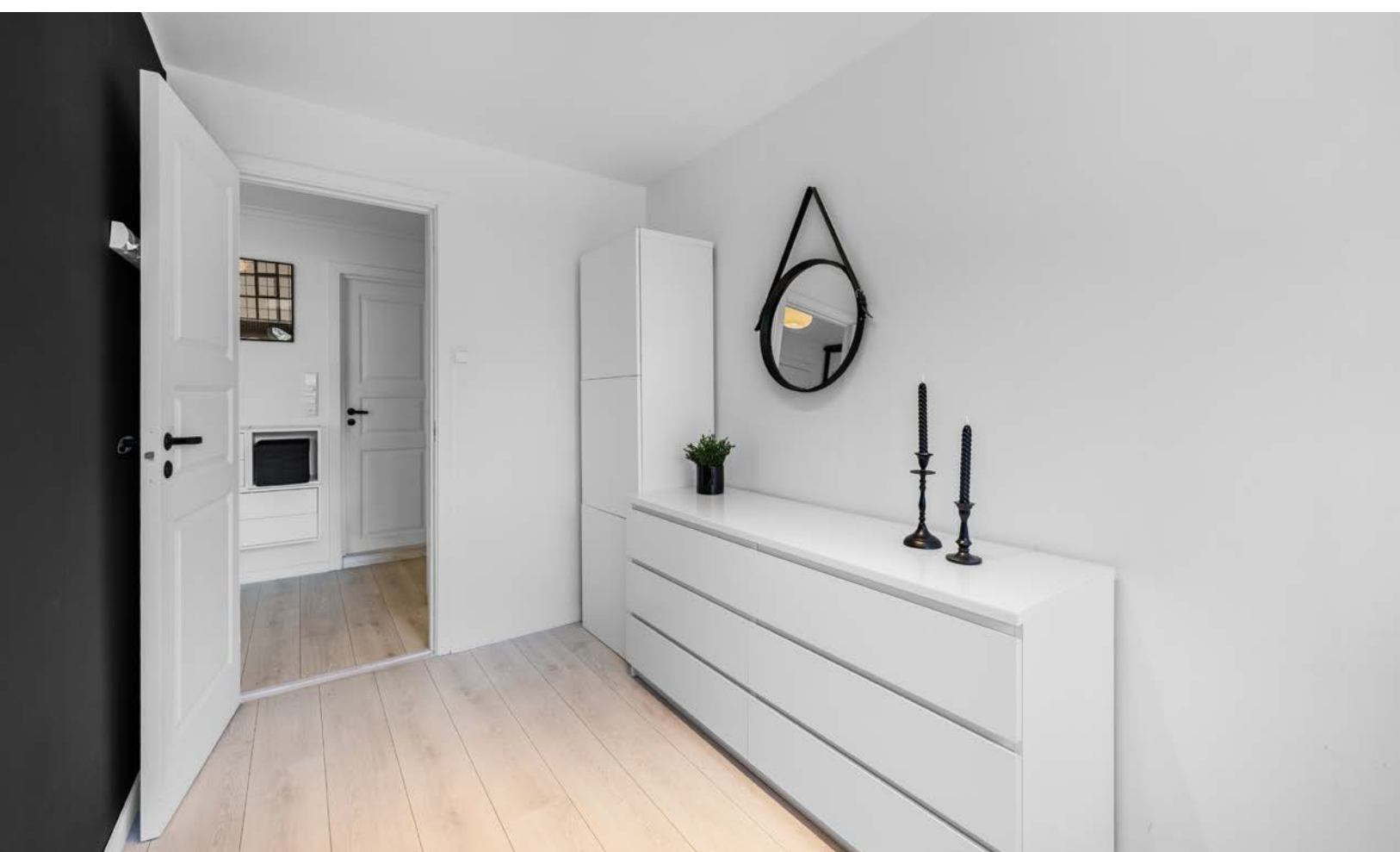














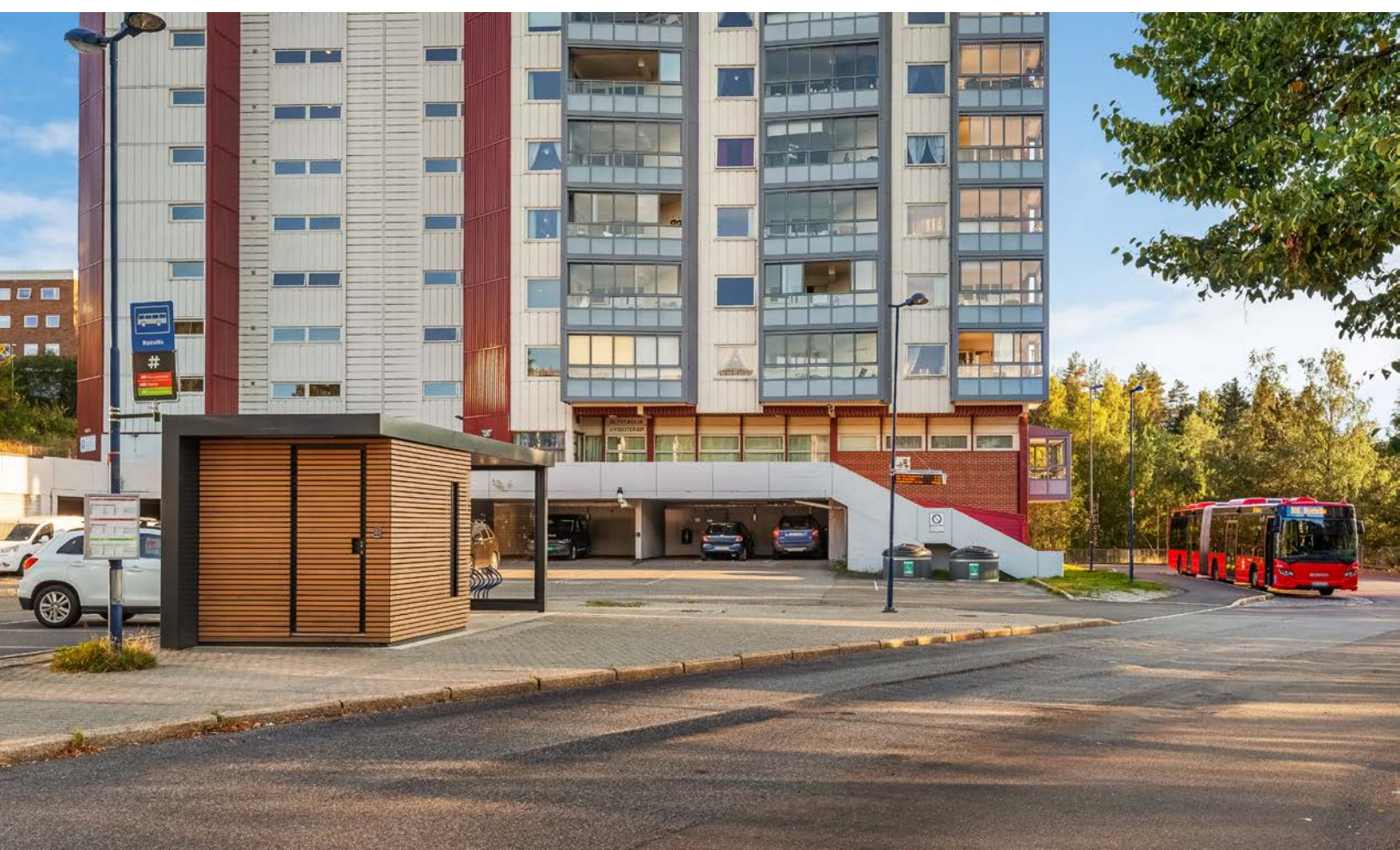














Vedlegg

Nabolagsprofil

Elgtråkket 11A - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	4 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	22 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 5.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Sandbekken utfartsparkering	11 min
Løvenstad helsetun	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

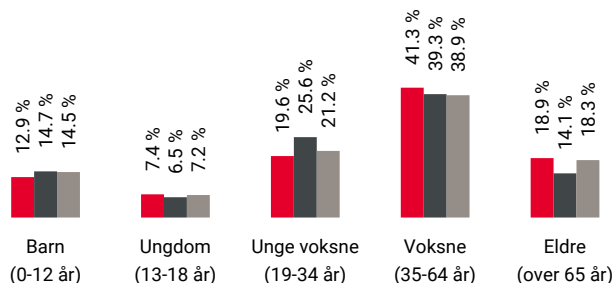
Bra 75/100



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	3 min 0.2 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	19 min 1.7 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	14 min 1.3 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 naboen 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



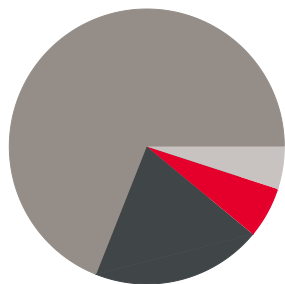
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

Blystadlia skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
Sandbekkhallen	10 min
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	12 min

Boligmasse



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

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

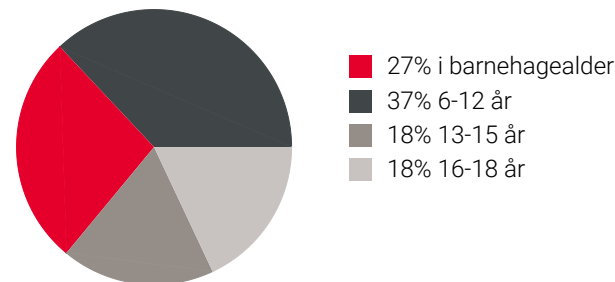
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter	11 min
Boots apotek Strømmen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

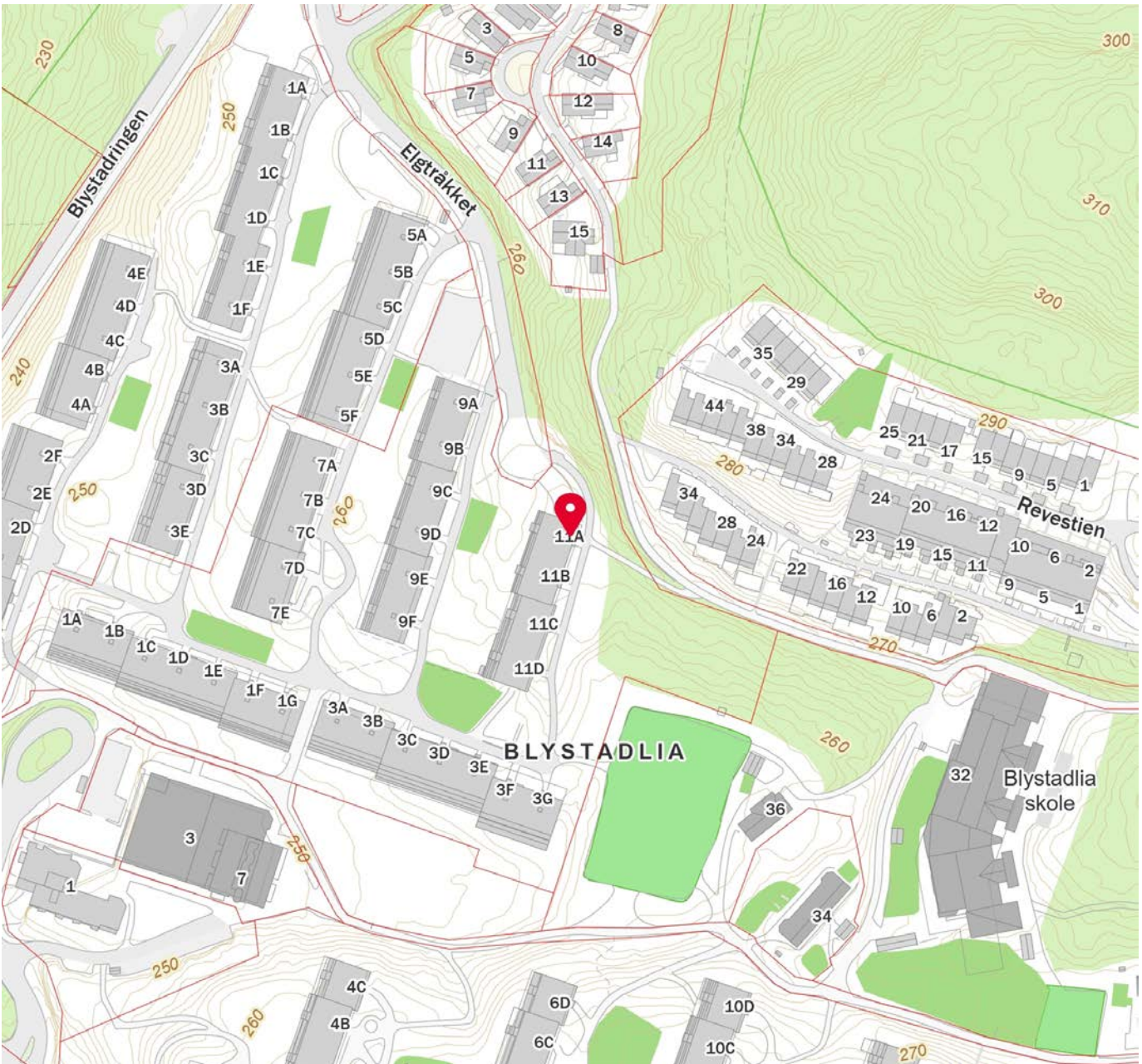



0% 47%

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elgtråkket 11 A, 2014 BLYSTADLIA
-  RÆLINGEN kommune
-  # gnr. 103, bnr. 319
-  # Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22399-1106

Referansenummer: OT8094

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, produsert i 1999 og 2017. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave.

Balkongdøren er produsert i 1999.

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

Adkomst fra stue til balkong på ca 18 m².

Balkong i betongkonstruksjon belagt med flis. Rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.

Balkongen ble renoveret og ferdigstilt i 2018 i regi av borettslaget i følge eier.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, pusset mur, fasadeplater og panelkleddede fasader.
- Yttertak i oppført betongdekke, teknet med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,32 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innendig har boligen malte profilerte dører. Fra 2011-2012 i følge tidligere salgsoppgave.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal brukslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2019.

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

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Bankestet etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Mekanisk avtrekk.

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

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning. Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Gulvet ble oppgradert i 2019 med microsement på gulv og rundt badekar.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensesmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Mekanisk avtrekk.

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

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demonere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Deler av det skjulte anlegget er fra byggeår.

Deler av vannledninger ble oppgradert i 2012 og 2019.

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

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

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

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Berederen er innbygget, og det er derfor begrenset tilkomst for kontroll av installasjon og tilstand.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

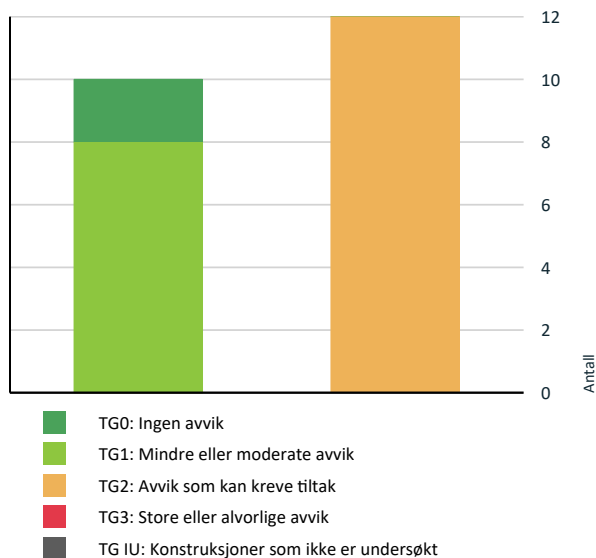
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1999 og 2017.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Det ble registrert en hendel på et vindu som ikke lot seg lukke tilstrekkelig. Dette kan påvirke vinduets tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TC 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Balkongdøren er produsert i 1999.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til balkong på ca 18 m².
Balkong i betongkonstruksjon belagt med flis. Rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.

Balkongen ble renoveret og ferdigstilt i 2018 i regi av borettslaget i følge eier.

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

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,32 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Fra 2011-2012 i følge tidligere salgsoppgave.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet ble oppgradert i 2019 med microsement på gulv og rundt badekar.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre uttetheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitæretstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten dokumentasjon er det usikkert om lekkasjesikringen er tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
- Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2019.

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Deler av det skjulte anlegget er fra byggeår.
Deler av vannledninger ble oppgradert i 2012 og 2019.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen luftespalte under døren mot badet og vaskerommet eller annen tilluftåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Berederen er innbygget, og det er derfor begrenset tilkomst for kontroll av installasjon og tilstand.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Montera Elektro & vvs:

- Montering av stikkontakter til ventilator, kjøleskap, kombi-ovn, oppvaskmaskin og stikk over kjøkkenbenk.
- Tilkobling av platetoppen og stekeovn.
- opplegg for twist-stikk i benkeplate.
- Montering av lampe i taket.

Elektroarbeider iht tilsynsrapport.

Sæther Elektriske AS:

- Bytte ut 9 stk stikk som var feilmontert. Montert nye elko uten jord på 4 soverom.
- Festet løsnippel i sikringskap.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynsak, datert 30.01.2024.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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)		
2. Etasje	108			108	18
Kjeller		4		4	
SUM	108	4			18
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom/toalettrom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. En bod i kjeller er på ca 0,43 m², denne er ikke med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektroarbeider iht tilsynsrapport.

Sæther Elektriske AS:

- Bytte ut 9 stk stikk som var feilmontert. Montert nye elko uten jord på 4 soverom.
- Festet løs nippel i sikringskap.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Elgråkket 11 A

Hjemmelshaver

Bjørnefarets Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEFARET BORETTSLAG	954356051			Nygård Pui Shang, Nygård Thomas Fossnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

101

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefarets Borettslag
Torsdag 24. April 2025 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefarets 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER**
5. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er 3 saker til behandling

- A) Gjenstander i fellesareal
- B) Depositum for portåpner
- C) Flagging i borettslaget

6. **VALG AV TILLITSVALGTE:**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.
- E) 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, 25.03.2025

Styret for Bjørnefarets Borettslag



*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 borettslag § 7-3 første ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



*Bjørnefaret
borettslag*

**Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Torsdag 24. 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 2024

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

- A) Regnskapet for 2024.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet legges til opptjent egenkapital.



Bjørnefaret
borettslag

4. GODTGJØRELSER

A) Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:

Valgkomiteen forklarer dette nærmere på generalforsamlingen

Styremedlem navn	Fordeling i tråd med styrets innspill; godtgjørelsen skal dekke arbeid, ansvar og oppgaver inklusive torsdagsvakter og styremøter.	Totalt kr. 100 %=
Styreleder Kenneth Bredesen	44 %	211 114
Nestleder Lars Henrik Kristiansen	16 %	76 769
Styremedlem Stian Bjerke	16 %	76 769
Styremedlem Martine Tangen	12 %	57 577
Styremedlem John Steinvik	12 %	57 577
		Kr 479 806

1.vara Tommy Johannessen	7 SM og 6 TV	= 6230 + 3672	Kr 9 902
2.vara Per Anton Skjemstad	3 SM og 5 TV	= 2670 + 3060	Kr 5 730
3.vara Ischa Taur Kaur	1 SM og 4 TV	= 890 + 2448	Kr 3 338
4.vara Andreas Sandberg	0 SM og 2 TV	= 1224	Kr 1 224
			Kr 20 194

B) Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:

Dette etter ønske fra valgkomiteen om lik fordeling

Terje Rustad 10 000,-
Espen Modahl 10 000,-
Heidi Nicolaysen 10 000,-



Bjørnefaret
borettslag

5. Innkomne forslag

A) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Forslag 1

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 24.04.2025.

Under trappa ned til kjelleren, og i matkjelleren ligger det mye gamle bildekk, bilbatterier og maling spann. Mye av dette har lagt der lenge, og eierne har flyttet ut over flere år.

Hvis dette tar fyr vil det utvikle en kraftig varme i betongen og stålet i taket som er gulvet til trappeoppgangene til leilighetene. Gulvbelegget og maling vil da kunne ta fyr, og det kan bli en kritisk situasjon i oppgangen.

Forslag til vedtak.

Styret tar kontakt med brannvesenet for en inspeksjon, for å avklare brannfaren. Hvis dette tar fyr vil det utvikle en kraftig varme i betongen og stålet i taket som er gulvet til trappeoppgangene til leilighetene. Gulvbelegget og maling vil da kunne ta fyr, og det kan bli en kritisk situasjon i oppgangen.

Det kan ikke være gjenværende beboernes ansvar og rydde etter alle de som har flyttet ut over flere år. Styret skriver på sine oppslag: Husk at maling, bildekk og batterier **IKKE** skal kastes i komprimatorbilen. Dette må beboerne selv kvitte seg med ved å levere dette på gjenvinningsstasjonen til ROAF. Det kan ikke være gjenboende som skal gjøre dette. Styret sitter med full oversikt over hvem som flytter ut og inn. Her må styret ta et ansvar.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83. Lars Kåre Marcussen.



Bjørnefaret
borettslag

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har derfor tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i.

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, men styret er i dialog med ROAF for å få det til.

Styret har også tatt kontakt med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til å kaste alt som ikke er merket. Dette blir gjort etter at oppslag har blitt hengt opp og delt ut.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.



*Bjørnefaret
borettslag*

B) Depositum for portåpner, Lars Kåre Marcussen:

Forslag 2

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 24.04.2025.

Min gamle port åpner sluttet å virke etter mange år. Det var under tiden mens Mattsveen var styreformann jeg fikk den. Jeg betalte et depositum på kr. 150,- og har levert den tilbake til styret. Det er uenighet fra styret at jeg betalte et depositum på kr. 150,- da. Styret slenger ut påstander uten og komme med dokumentasjon, men at det var under tiden til Bente Fjeld som styreleder at det var satt på motorer på portene inn til parkeringa. Dette er jeg uenig i og ønsker og få kopi av protokollene som behandlet denne saken.

Generalforsamling, beboermøte og styreprotokollen. Jeg etterlyste en avklaring med styret i over 5 måneder, men protokollene var ikke mulig og få kopi av. Tilslutt gav jeg opp og skrev at styret eventuelt kan putte disse kr. 150,- i sin egen lomme, og jeg la kr. 100,- i postkassa til styret som ekstra betaling for og få protokollene. Det er helt tydelig at protokollene ikke er for og kunne avklare en konfliktsak mellom styret og beboer. Jeg trengte denne port åpneren og en ekstra nøkkel. Hvis ikke styret har orden med protokollene kan sikkert BORI hjelpe. (Fikk i ettertid slengt kr.100,- etter meg fra styret.)

Ved kjøpet av nøkkel og port åpner fikk jeg 25% på nøkkel, og ikke noe på port åpner. Regner med at det var BORI avtalen for nøkkel. Hvem som får bonus for port åpner er en godt bevart hemmelighet fra styret for beboerne.

Forslag til vedtak:

A.) For å avklare uenighet mellom styret og beboerne må en kunne få kopi av protokoller for å unngå tvistesaker. Er det rimelig at en må betale mer enn kr. 250,- til styret for å få kopi av protokollene i slike saker.

B.) Styret legger ut avtalen med Romerike Låsservice AS på hjemmesiden til borettslaget. Åpenhet er godt og avklarar tvistesporsmål.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83. Lars Kåre Marcussen.



Bjørnefaret
borettslag

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har derfor tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i.

Styret har svart opp dette til beboer i flere mailer, men beboer er ikke fornøyd med svaret vedkommende har fått. Styret har bedt om at det legges frem kvittering for at man fikk utdelt portåpner ved å betale kr. 150,- i depositum, dette har beboer ikke kunne gjøre. Styreleder fortalte til beboer etter generalforsamlingen i 2024 at det forelå en kvittering fra 28/8-97 at beboer hadde kjøpt en portåpner for kr. 700,-, denne var signert Bente Fjeld. Uansett om det foreligger et styrevedtak på at man kunne få utlevert en portåpner ved å betale et depositum på kr. 150,-, må beboer vise frem kvittering. Det er dårlig butikk for borettslaget dersom dette har vært en ordning tidligere.

Beboer anklager igjen styret ved at styret hemmeligholder avtaler, og at styret har økonomisk vinning i avtaler borettslaget har. Dette er ikke riktig. Det at Romerike Låsservice brukes er fordi medlemmer av BORI får rabatt, hverken styret eller borettslaget tjener noe på denne avtalen.

Beboer skriver at han la kr. 100,- i postkassen til styret med en lapp om at dette gjaldt ekstra betaling for å få protokollene. Dette er feil, på lappen som var festet til en hundrekroner seddel sto det følgende: «*Smøring til Bredesen, Hilsen Lars Kåre Marcussen*».

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til både forslag a og b.



Bjørnefaret
borettslag

C) Flagging i borettslaget, Lars Kåre Marcussen:

Forslag 3.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 24.04.2025.

Ser på flaggstanga ved offentlige flaggdager at det henger en vimpel og ikke et flagg. Dette ser ut som en demonstrasjon fra styret at de er mot disse flaggdagene, ved at de bare lar vimpelen henge. Regner med at denne demonstrasjonen fra styret bør opphøre. Det hadde vært en enkel sak for styret og heist flagget og morgen, og en annen fra styret firt det om kvelden.

Forslag til vedtak.

Borettslaget følger norske lover og regler for flagging på offentlige helgedager og flaggdager. Styret har ansvaret for at dette blir fulgt.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen



**Bjørnefaret
borettslag**

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har derfor tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i.

Det er tidligere vaktmester som hadde ansvaret for å heise og fire flagget på flaggdagene da han var ansatt. Dette fungerte veldig bra, siden vedkommende bodde i borettslaget. Nåværende vaktmester bor ikke i borettslaget, noe som gjør det vanskelig for han å ta på seg dette.

Flaggregler i Norge gjelder flagging ved offentlige bygg, ikke private flaggstenger. Styret demonstrer ikke, som beboer skriver i forslaget, ved å ikke flagge på disse dagene.

Styret jobber med å få noen til å ta på seg flaggheisingen i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.



*Bjørnefaret
borettslag*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

- Styreleder Kenneth Bredesen - 2 år
- Styremedlem Lars Henrik Kristiansen - 2 år
- Styremedlem Martine Tangen - 2 år

- Styremedlem Stian Bjerkan – ikke på valg, har 1 år igjen av valgperioden.
- Styremedlem Jon Steinvik - ikke på valg, har 1 år igjen av valgperioden.

Varamedlemmer:

- Per Anton Skjemstad - 1.vara
- Anita Buvoll - 2.vara
- Pia Modahl - 3.vara
- Ischa Kaur Talwar - 4.vara

Valgkomiteen:

Terje Rustad (sign.)

Heidi Nicolaysen (sign.)

Pia Modahl (sign.)



Bjørnefaret
borettslag

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 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.



*Bjørnefaret
borettslag*

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2024 til april 2025.

1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2024 var følgende:

Styret

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

Varamedlemmer: 1. møtende vararepresentant: Tommy Johansen
2. vararepresentant: Per Anton Skjemstad
3. vararepresentant: Isha Kaur Talwar
4. vararepresentant: Andreas Sandberg

Valgkomiteen

Leder Terje Rustad
Medlem Heidi Nicolaysen
Medlem Pia Modahl

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2024:

Kenneth Bredeesen deltok på generalforsamlingen i Bori.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER



*Bjørnefarets
borettslag*

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.

Kåre Nygård gikk av med pensjon 30. september 2024.

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. Et varamedlem er også kvinne. 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 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 digital løsningen. Tilbakemeldingene fra beboere har vært svært positive. Det er nå lettere å ta imot gjester og mindre frustrasjon rundt parkeringssituasjonen.



*Bjørnefaret
borettslag*

Bjørnestua

I 2024 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konformasjoner 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@bjornefare.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 2024. Det har kommet inn noen klager, disse har blitt tatt opp med renholdsfirmaet.

Renovasjon

Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver torsdag.

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til



Bjørnefaret
borettslag

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 get boX og internett 50/50 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.

- Montering av vannmåler i hver blokk.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene.

Anskaffelser

Det har ikke vært noen anskaffelser i 2024.

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 31.12.2024 kr. 64 085 654,-

Lånet har en flytende rente 5,65%

Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 235 609,-.



Bjørnefaret
borettslag

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 30 protokollerte saker i 2024 og 10 protokollerte saker i 2025.

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



Bjørnefaret
borettslag

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2025

Styrerommet

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

Borettslagets internettside

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

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

Beboerinfo

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

Komprimatorbil.

Vi hadde komprimatorbil våren 2024

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 2024 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.



Bjørnefaret
borettslag

7. REGNSKAPET FOR 2024

Resultatet av driften for 2024 viser et driftsresultat på kr. 4 489 142,- og et resultat på kr. 845 159,-. Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap, iht regnskapsførers forslag.

Borettslagets disponible midler fremkommer av note 17 til regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2024 er kr. 3 086 977,-.

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. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. BUDSJETT FOR 2025

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

Budsjettet for 2025 er planlagt med et årsresultat på kr 2 770 411,-.

Det er ikke budsjettet med noe økning av husleie i 2025, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Forretningsførerhonorar.

Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 375 000,- for 2025.

Finanskostnader.

Det er forventet at rentenivået på lånet vil gå litt ned fra dagens nivå på 5,65%, men det er fortsatt veldig usikkert.

Finansinntekter.

Det er budsjettet med de samme renteinntektene som i 2024.



*Bjørnefaret
borettslag*

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjørnefaret.no
25.03.2025

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2025. Etter tilbakemelding fra Rælingen kommune, regner vi med en besparelse etter å ha montert vannmålere. Dette vil ikke være synlig før mars 2025.

Energi/ brensel

Det er forventet at vi har det samme strømforbruket og strømavgifter som i 2024.

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 25.03.2025

John Steinvik (sign)
Styremedlem

Martine Tangen (sign)
Styremedlem

Stian Bjerkan (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Bredeesen (sign)
Styreleder



Bjørnefaret
borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Bjørnefarets Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	15 816 702	14 311 660	15 730 000	17 322 376
Annen driftsinntekt	2	9 664	53 069	0	0
Sum driftsinntekter		15 826 366	14 364 729	15 730 000	17 322 376
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 276 928	1 140 376	1 119 000	1 296 265
Avskrivninger	10	0	1 408	24 000	0
Konsulenttjenester	4	536 386	430 524	425 000	431 200
Kontingenter	5	110 990	95 200	120 000	116 000
Rep og vedlikehold	6	1 485 029	1 547 336	1 170 000	955 000
Forsikringer		799 811	706 377	773 000	962 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 668 655	3 921 362	4 000 000	4 100 000
Energi og fyring		473 007	539 167	550 000	505 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 661 488	1 587 069	1 490 000	1 405 000
Driftskostnader	8	707 491	621 065	646 000	730 000
Leiekostnader		24 376	7 537	0	0
Andre driftskostnader	9	369 125	474 017	457 000	411 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		223 939	153 997	53 000	50 000
Sum driftskostnader		11 337 225	11 225 434	10 827 000	10 961 965
Driftsresultat før finansposter		4 489 142	3 139 294	4 903 000	6 360 411
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 494	3 677	0	0
Finanskostnad		3 647 477	3 023 722	3 540 000	3 590 000
Sum finansposter		-3 643 983	-3 020 046	-3 540 000	-3 590 000
Årsresultat		845 159	119 249	1 363 000	2 770 411
Overført udekket tap	12	845 159	119 249	0	0
Sum disponering		845 159	119 249	0	0

Balanse 31.12.2024

Bjørnefarete Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	70 500 429	70 500 429
Tomt	10, 15	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		640 487	585 468
Kundefordringer		81 267	65 967
Andre fordringer		0	47 958
Sum fordringer		721 754	699 392
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 516 085	3 445 119
Skattetrekkonto		17 991	27 597
Sum omløpsmidler		3 255 831	4 172 108
SUM EIENDELER		80 465 249	81 381 526

Balanse 31.12.2024

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	27 200	27 200
Udekket tap	12	-6 513 259	-7 358 417
Sum egenkapital		-6 486 059	-7 331 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	64 058 654	65 310 913
Borettsinnskudd	14, 15	22 723 800	22 723 800
Sum langsiktig gjeld		86 782 454	88 034 713
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 463	515 289
Annen kortsiktig gjeld	16	77 391	162 741
Sum kortsiktig gjeld		168 854	678 031
Sum gjeld		86 951 308	88 712 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 465 249	81 381 526

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen
Styrets leder

Lars Henrik Kristiansen
Nestleder

John Steinvik
Styremedlem

Stian Bjerkan
Styremedlem

Martine Tangen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	10 686 512	10 708 236	10 700 000	12 169 246
3603	Stipulerte renter	3 539 832	1 274 748	3 540 000	3 590 000
3604	Stipulerte avdrag	1 300 044	2 133 096	1 300 000	1 321 000
3623	Renhold	175 680	163 968	120 000	178 680
3629	Lokaler	68 494	0	50 000	45 000
3630	Refusjon felleskostnader	0	8 672	0	0
3649	Andre innkrevde felleskostnader	46 140	22 940	20 000	18 450
Sum felleskostnader		15 816 702	14 311 660	15 730 000	17 322 376

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	9 664	2 388	0	0
Sameie/velforening	0	50 680	0	0
Sum andre driftsinntekter	9 664	53 069	0	0

Andre inntekter gjelder fakturering for montering av vannmålere og forbruk av vann.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	558 172	480 075	450 000	575 000
Feriepenger	0	7 907	64 000	0
Feriepenger	75 602	60 744	0	64 000
Fri telefon	4 392	4 392	0	4 500
Annen fordel i arbeidsforhold	105 747	134 079	11 000	0
Motkonto for gruppe 52	-110 139	-138 471	0	-4 488
Godtgjørelse til styre- og	460 146	424 420	424 000	483 153
Andre honorarer/godtgjørelser	0	0	32 000	0
Arbeidsgiveravgift	159 112	147 058	128 000	150 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	10 660	9 680	4 000	9 100
Yrkesskadeforsikring	0	0	6 000	0
Pensjonsforsikring for ansatte	13 235	10 493	0	15 000
Sum lønnskostnader	1 276 928	1 140 376	1 119 000	1 296 265

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har 1 ansatte.

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

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	9 188	9 125	13 000	10 000
Forretningsførerhonorar	356 880	355 387	377 000	375 000
Andre forvaltningstjenester	10 595	9 512	0	11 200
Juridisk bistand	0	0	20 000	10 000
Teknisk bistand	0	15 790	15 000	15 000
Vakthold	9 469	8 834	0	10 000
Annen fremmed tjeneste	150 254	31 875	0	0
Sum konsulenttenester	536 386	430 524	425 000	431 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	15 790	95 200	120 000	16 000
Kontingent BORI	95 200	0	0	100 000
Sum kontingenter	110 990	95 200	120 000	116 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	365 330	646 244	300 000	400 000
Vedlikehold VVS	48 709	344 803	150 000	150 000
Vedlikehold elektro	199 807	29 148	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	57 076	76 981	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	189 562	2 552	50 000	175 000
Vedlikehold eiendom	0	321 662	20 000	0
Vedlikehold ventilasjon	384 825	111 966	500 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	203 721	3 981	20 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	36 000	10 000	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 485 029	1 547 336	1 170 000	955 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 653 861	1 579 031	1 484 000	1 400 000
Telefon	7 627	8 037	6 000	5 000
Sum kabel-TV og telefoni	1 661 488	1 587 069	1 490 000	1 405 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	645 440	621 065	626 000	670 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	62 051	0	20 000	60 000
Sum driftskostnader	707 491	621 065	646 000	730 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	132 544	140 000	0
Søppeltømming/container	106 807	89 095	106 000	112 000
Lyspærer, sikringer etc	6 135	85	11 000	10 000
Renholdsartikler	6 108	3 071	0	7 000
Verktøy og redskaper	3 093	25 407	20 000	0
Inventar	8 276	29 151	6 000	0
Datautstyr og programvare	10 513	4 935	6 000	0
Nøkler, låser og skilt	27 826	74 996	38 000	45 000
Arbeidsklær og verneutstyr	7 024	8 869	10 000	0
Annet driftsmateriale	105 956	0	20 000	150 000
Kontorrekvisita	3 578	8 723	30 000	0
Lisenser/software	3 049	10 883	15 000	12 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	17 125	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	988	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	15 923	8 025	11 000	20 000
Velferdskostnader	27 985	58 599	22 000	30 000
Annen kontorkostnad	200	0	3 000	3 000
Telefon	3 600	0	0	5 000
Porto	0	0	2 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	5 755	7 515	3 000	0
Øredifferanser	-12	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	10 185	11 138	4 000	12 000
Sum andre driftskostnader	369 125	474 017	457 000	411 000

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	Vaktmesterlei lighet
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 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-7 358 417	-7 477 666
Tilført til/fra EK fra årets resultat	845 159	119 249
Sum opptjent egenkapital 31.12	-6 513 259	-7 358 417

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 13 Pantelån**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018

74 800 000

Nedbetalt tidligere

9 489 087

Nedbetalt i år

1 252 259

Lånesaldo 31.12

64 058 654

Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2048

Sum langsiktig gjeld

64 058 654

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	86 782 454	88 034 713
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 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	17 991	27 597
Skyldig arbeidsgiveravgift	13 201	15 414
Påløpt arbeidsgiveravgift på	9 748	9 748
Påløpt arbeidsgiveravgift på	-6 646	-68
Skyldig feriepenger	22 000	68 651
Påløpt rente	19 777	19 414
Andre påløpte kostnader	1 320	21 986
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	77 391	162 741

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	3 494 077	4 810 028
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	845 159	119 249
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 408
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 252 259	-1 436 607
B. Årets endring i disponible midler	-407 101	-1 315 951
C. Disponible midler 31.12	3 086 977	3 494 077
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 255 831	4 172 108
- Kortsiktig gjeld	168 854	678 031
= Disponible midler 31.12	3 086 977	3 494 077

415 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Kristiansen, Lars Henrik **2025-02-28**

Identifikasjon

 Kristiansen, Lars Henrik

Navn Dato
Tangen, Martine **2025-02-28**

Identifikasjon

 Tangen, Martine

Navn Dato
Bjerkan, Stian **2025-02-28**

Identifikasjon

 Bjerkan, Stian

Navn Dato
Steinvik, John Arve Sørvik **2025-02-28**

Identifikasjon

 Steinvik, John Arve Sørvik

Navn Dato
Bredesen, Kenneth **2025-03-09**

Identifikasjon

 Bredesen, Kenneth

Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnefaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 845 159. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

13.03.2025 21:03:16

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Vedtekter

for

Bjørnefarets borettslag

Org nr 954 356 051 tilknyttet ROBO (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.5.1976, sist endret den 6.05.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørnefarets 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 Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – etthundrekroner.

(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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Hver andel er tildelt en fast parkeringsplass i fellesgarasje. Bruksretten til parkeringsplassen følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Brudd på hunde- og kattekontrakt kan regnes som mislighold. Båndtvang inne på borettslagets område gjelder alle hunder hele året. Det henvises også til lov om hund av 2004, spesielt § 5 (forbud mot å gå fra bundet hund) og § 6 (sikring av hund ved båndtvang).

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap 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 og sikringskap i boligen, skal innhente skriftlig godkjenning fra styret før arbeidene igangsettes. Arbeidet skal utføres av autorisert personell.

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

(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. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

Olje terrassegulv ,samt beise vegger og vinduskarmer på terrassen, fargevalg må godkjennes av styret ved beising/maling. Borettslaget står for innkjøp av beis/maling og utstyr.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og innvendig ytterdør med karmner 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 nødvendig adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) 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.

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 mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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.



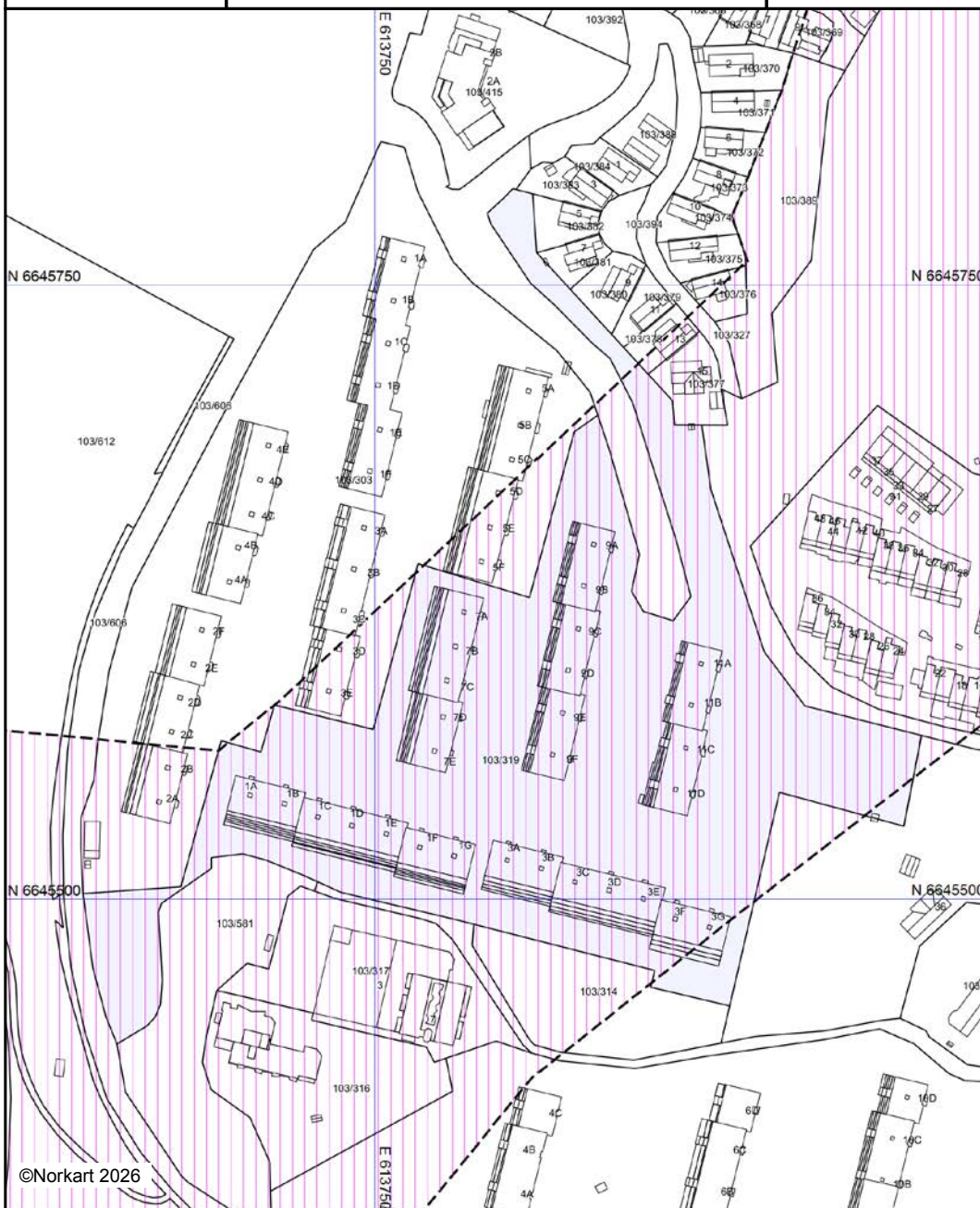
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgråkket 11A
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning

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

1. YTRE ORDEN

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

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

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plener er tillatt for små skolebarn og yngre.

Større barn henvises til fotballbanen eller andre brukbare plasser i nærheten.

Sykling samt bruk av rulleskøyter og rullebrett må skje med største forsiktighet.

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

Borettslavere kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Borettslavere 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 luftkanalene, 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 blokktiltitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.

Det foreligger egen instruks for blokktiltitsvalgte.

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 borettsliverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Twister mellom borettsliverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktiltitsvalgt og/eller styret.

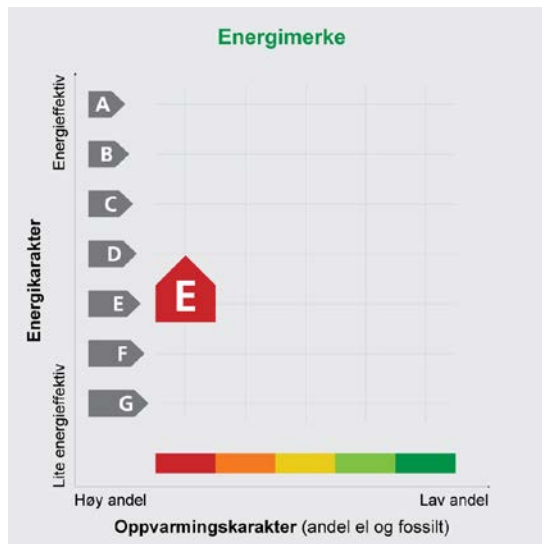
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

Adresse	Elgtråkket 11a
Postnr	2014
Sted	Blystadlia
Andels-/leilighetsnr.	101 /
Gnr.	103
Bnr.	319
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2018-917636
Dato	19.08.2018



Innmeldt av James Bell Ocampo

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene,

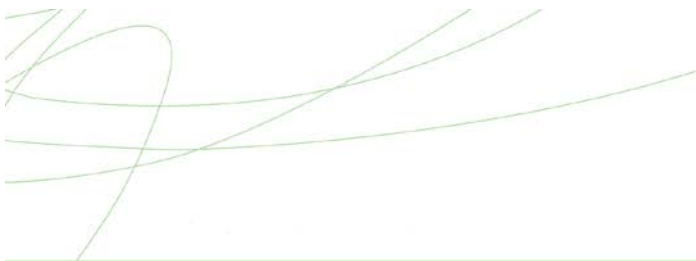
se www.energimerking.no

Målt energibruk: 17 250 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

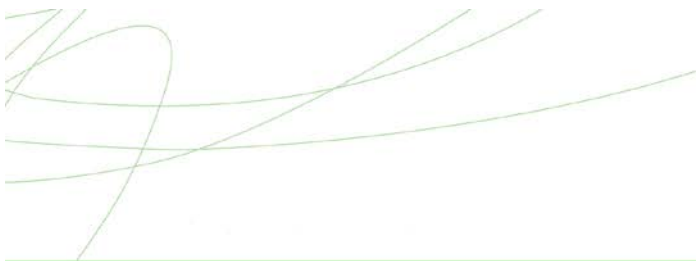
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



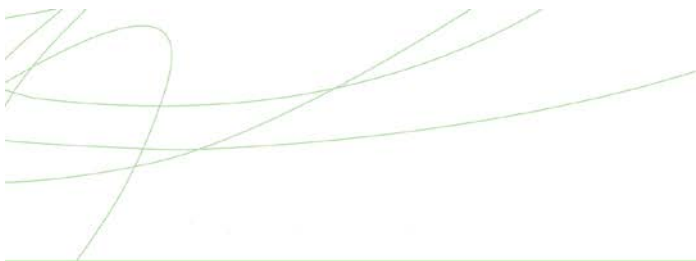
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elgtråkket 11a
Postnr/Sted: 2014 Blystadlia
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 19.08.2018 22:22:21
Energimerkenummer: A2018-917636
Ansvarlig for energiattesten: James og Jeanette Bell Ocampo
Energimerking er utført av: James Bell Ocampo

Gnr: 103
Bnr: 319
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Fossnes Nygård

Pui Shang Nygård

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgtråkket 11A

2014 BLYSTADLIA

3224-103/319/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av vaskerommet i 2019 av tidligere eiere. Har ikke mer info om arbeidet som ble utført.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette ble gjort av tidligere eiere, har ikke mer detaljer på jobben som ble utført.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**



Har sett skjeggkre på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Monter Elektro VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble totalrenovert.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kjøkkenvifte gikk i stykker. Reklamert og ble byttet ut til ny.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: HVITEVARETEKNIKK AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor til kjøkkenvifte.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sæther Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytter stikkontakter i leiligheten og stammet til muffe i sikringskapet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Elgråkket 11A
2014 BLYSTADLIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre