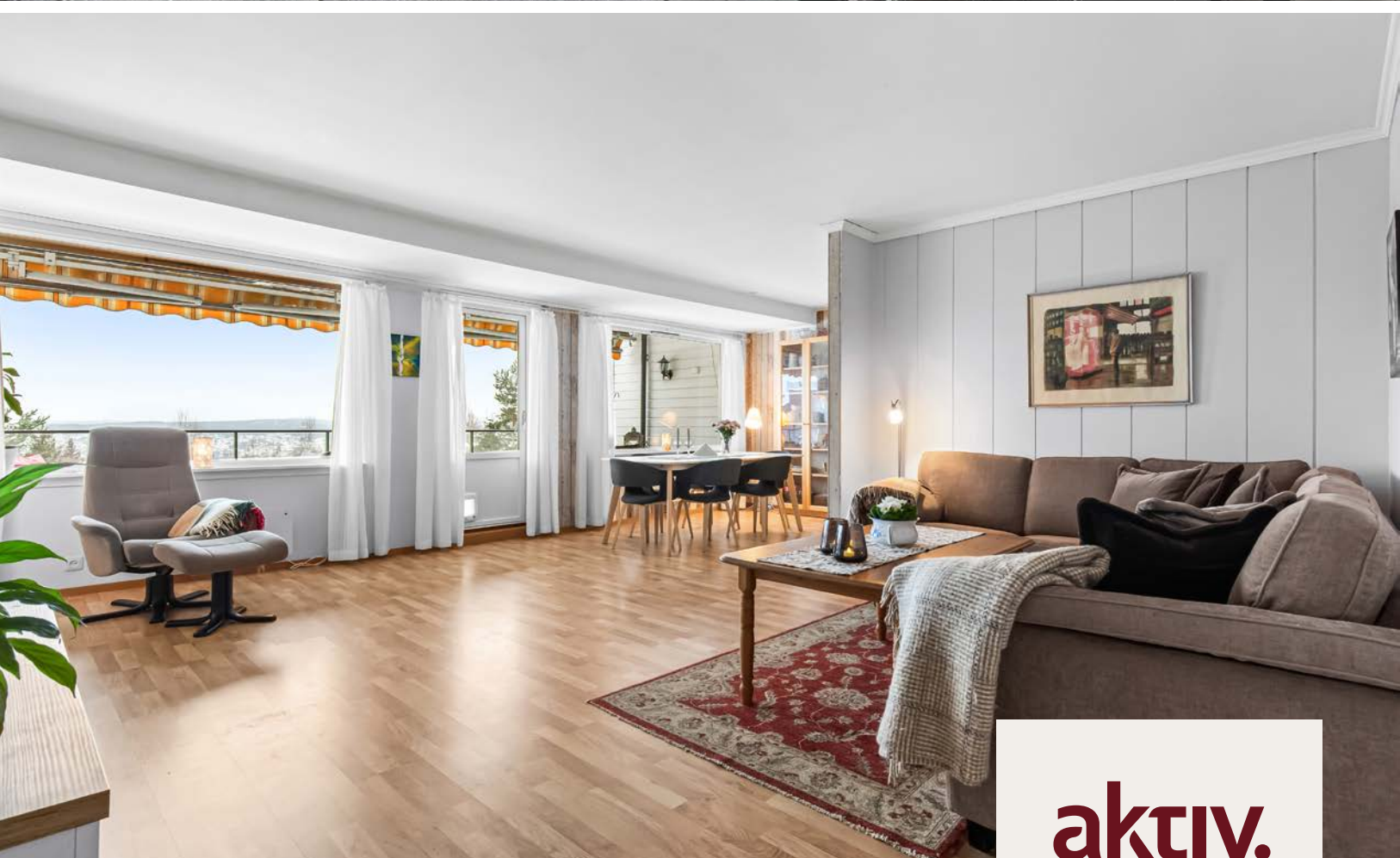




aktiv.



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 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 456 490,-
Omkostn.: Kr 9 794,-
Total ink omk.: Kr 4 416 284,-
Felleskostn.: Kr 7 374,-
Selger: Gretha Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 94/98 kvm
Tomtstr.: 28567 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 303
Andelsnr.: 128
Oppdragsnr.: 1104260007

Lys og gjennomgående 4-roms | Solrik balkong på 19 kvm | Garasjeplass | Vaskerom | Barnevennlig

Velkommen til Elgtråkket 1C! Lys og trivelig 4-roms leilighet i rolige og hyggelige Blystadlia, perfekt for deg som vil bo med nærhet til marka, men samtidig sentralt. Leiligheten byr på en god planløsning med praktisk kjøkken, tre soverom, bod, flislagt bad, romslig stue med utgang til balkong på 19 kvm og flott utsikt. Beliggenheten gir kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport, samtidig som tur- og friluftsområder ligger rett utenfor døren.

- Lys og romslig stue
- Solrik balkong på 19 kvm med utsikt
- Gode solforhold og hyggelig utsyn
- Tre soverom
- Eget praktisk vaskerom
- Garasjeplass
- Kort vei til barnehage, skole og butikk.
- Populært og barnevennlig boligområde i Blystadlia
- Området har nærhet til Østmarka
- Kort vei til Sandbekken og Løvenstad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Andre vedlegg	45
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår 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.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Leiligheten disponerer i følge eier en bod som er mindre enn gjeldende krav. Boden er derfor ikke medtatt i beregningen. Boden er på ca 0,43 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28567 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til barneskole, barnehager, fotballbane og matbutikk, samt kort vei til busstopp, ungdomsskole, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplener, prydbusker, og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekestativer og sittebenker til felles anvendelse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i et populært og familievennlig område i Blystadlia, Rælingen. Området omkranses av vakker natur med store skogs- og turområder, og byr på flotte stier til både Bjønnåsen og Ramstadslottet – populære turmål med flotte utsiktspunkter. Det er også gangvei til Åmotdammen, en av kommunens mest besøkte badeplasser, perfekt på varme sommerdager. Marka rundt byr på flere idylliske vann og et mangfold av rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

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 tur unna, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lørenskog med Metro og Triaden, samt Lillestrøm med et bredt utvalg av butikker, koselige restauranter og kino, er også lett tilgjengelig – ideelt for både hverdag og fritid.

Fra Blystadlia går turveier direkte til Marikollen idrettspark, et moderne idrettsanlegg med alpinbakke, lysløyper, haller og en hyggelig varmestue. På sommerdager er Nebbursvollen friluftsbad i Lillestrøm et naturlig samlingspunkt for store og små, med basseng, vannsklier, store grøntområder og kiosk. Området er dessuten godt tilrettelagt for både sykkel og gange, med asfalterte gang- og sykkelveier som slynger seg gjennom naturskjønne omgivelser langs elva – enkle forbindelser til både rekreasjon og servicetilbud.

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 svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Blystadlia, ligger kun ca. 200 meter fra leiligheten, med hyppige avganger omtrent hvert tiende minutt. Med buss tar det rundt 30 minutter til Oslo sentrum, ca. 6 minutter til både Strømmen Storsenter og Lørenskog sentrum, samt ca. 13 minutter til Lillestrøm. Reiser du med bil, er kjøretiden omtrent 5 minutter til Strømmen, 9 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo S og rundt en halvtime til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Stedvis malt kledning. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produsert i 1998 og 2004. Vinduer er undersøkt ved stikkprøver. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Adkomst fra stue til balkong på ca 19 m². Konstruksjon i betong- og metallkonstruksjon. 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.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

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

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

- Ja

På vaskerom, lekkasje på rør fra 2.etg.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elgtråkket boligsameie

Beskrivelse av arbeidet: Tørkevifte 14 dager, Byttet
rør

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Renovering

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

Veggedyr, 2019

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble frosset ned, så spray etc.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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 1.etasje og inneholder følgende:

Entré, bod/garderobe, stue/kjøkken med utgang til balkong, 3 soverom, bad og vaskerom.

Standard

Entré:

Entréen gir et varmt og hyggelig førsteinntrykk og er et rom det er godt å komme hjem til etter en lang dag. Den er lys og romslig med gjennomgående parkettgulv, gode oppbevaringsløsninger og en romslig skyvedørsgarderobe nederst i gangen. Her er det adkomst til flere rom, og helhetsinntrykket er ryddig og innbydende.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lyst og romslig, med god benke- og skaplass som gjør det enkelt å organisere både mat og utstyr. Innredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er av praktisk laminat. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, og gir gode arbeidsforhold for både matlaging og hverdagslige måltider. Kullfilterventilator er montert over kokesonen.

Stue:

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, og kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning som samtidig gir naturlig adskillelse. Den åpne planløsningen gjør stuen til hjemmets naturlige samlingspunkt, med en innbydende atmosfære for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong på 19 kvm. Den delvis overbygde delen skaper en lun sone for sittegruppen, perfekt for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Balkongen har god plass til både møbler og grill, og her har man fri utsikt uten blokker rett foran, noe som gir en åpen og luftig følelse.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom av ulik størrelse, alle med gode muligheter for fleksibel bruk. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige soverommene enkelt kan tilpasses som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller TV-stue, avhengig av behov og livsstil. Rommene oppleves lyse og luftige, og gir god plass til både oppbevaring og møblering.

Bad:

Badet fremstår lyst, romslig og innbydende med funksjonelle overflater og gjennomtenkte løsninger som gir en god kombinasjon av komfort og praktisk bruk. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler som gir behagelig varme. Ifølge tidligere salgsannonse ble badet modernisert i 2014, men det foreligger ingen nærmere dokumentasjon på hvilke arbeider som ble utført. Rommet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne med glassvegger, og byr på et moderne og funksjonelt baderom egnet for både hverdagsbruk og avslappende stunder.

Vaskerom:

Leiligheten har et eget, praktisk vaskerom – et svært nyttig rom i en travel hverdag. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask, og varmtvannsberederen er plassert i rommet. Vaskerommet gir gode muligheter for både klesvask og ekstra oppbevaring, og bidrar til å holde resten av boligen ryddig og oversiktlig.

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.

Hvitevarer

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

- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.
- Vinskap medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for installasjon av elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring , polisenummer 3051111

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

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 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

456 490 (Andel av fellesgjeld)

4 406 490 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 404 (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))

9 794 (Omkostninger totalt)

18 694 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 494 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 416 284 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 184 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 984 (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 1 159 356 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 637 423 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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

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

Fordelt slik:

Felleskostnader: 5 604,-

Stipulerte renter: 1 770,-

Totale felleskostnader: 7 374,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 374

Andel Fellesgjeld

Kr 456 490

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.01.2026

Andel fellesformue

Kr 35 347

Andel fellesformue pr. dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Elgråkket Borettslag

Organisasjonsnummer

953417766

Andelsnummer

128

Om borettslaget

Elgråkket Borettslag ble stiftet 30.09.1976. Org. Nr.: 953 417 766. Borettslaget består av 268 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. I tillegg er det 1 selskapslokale, Elgstua, som leies ut. Elgkalven ved Elgråkket 3 E er nå godkjent som leilighet. Den vil bli gjort tilgjengelig for kort tids utleie i løpet av 2025. Eiendommen har gnr. 103 og bnr. 303 i Rælingen kommune. Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Prosjektgruppa for balkongprosjektet har hatt til sammen ca 70 møter. Rekkverksgruppe, markisegruppe og prosjektgruppa for planlegging og gjennomføring i samarbeid med entreprenør og prosjektledelse fra BORI. Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Startet planlegging av avfallshåndtering for erstatning av sjaktene.

Forsikringsskader:

- Skadedyr. (Veggdyr) Bjørnefare 4. (utbedret).

- Vi har hatt noen lekkasjer på avløpsrør i noen blokker. Forsikring dekker bare følgeskader. Årsaken til skader i forbindelse med avløpsrør dekkes ikke.
 - Utelampe ved Bjørnefaret 2 (stolpe) kjørt ned av lastebil to ganger.
- Av andre større saker kan nevnes:
- Utført ekstraordinært vedlikehold.
 - Større planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Fjerning av balkongkasser og oppussing av balkongene og karnappene. (Satt i gang, oktober 2023). Planlagt å være ferdig i løpet av våren 2025.
 - Kondensproblemer i leilighet. (Utbedret).
 - Serviceavtaler.
 - Utlevering av røykvarslere.
- Planer for årene fremover:
- Starte prosjekt for utbedring av avløpsrørene. (Rørfornyng)
 - Utvendig søppelhåndtering/sortering av avfall. Planlagt samarbeidsprosjekt med Bjørnefaret Borettslag.
 - Ferdigstille balkongrehabiliteringen.
 - Grundig taksjekk.
 - Vedlikehold av overbygg inngangspartier.
 - Utskifting av lamper i oppgangene.
 - Lage vedlikeholdsplaner for årene framover.
- Annen info:
- Info – rundskriv via e-post og hjemmeside. (www.elgtrakket.no).
 - Underutvalg: Balkongprosjektet.
 - Dugnad.
 - Omsetning av boliger i 2024: 20 salg.

Rørfornyng (Avløpsrør)

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligbanken ASA

Annuitetslån 5,60%

12 terminer

Løpetid 02.12.22-31.12.52

Restgjeld 39 815 534,- pr. 22.08.25

Boligbanken ASA

Annuitetslån 5,85%

12 terminer

Løpetid 05.10.23-31.10.58

Restgjeld 78 165 006,- pr. 22.08.25

Borettslagets lån er avdragsfrie frem til januar 2027. Avdrag for felles lån vil påløpe når avdragsfriheten utløper.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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.

Regnskap/budsjett

Borettslaget har besluttet å renovere alle terrasser og prosjektet er i gang. Dette er lånefinansiert og vil kreve økte felleskostnader fremover. Se eks.ord GF fra 18.09.23.

Totalt

nytt låneopptak i 2024 kr. 68 000 000. Det kan tilkomme ekstra låneopptak for uforutsette kostnader i prosjektet.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres som regel dugnad én gang i året, om våren. Beboere må måke 2–3 meter utenfor inngangen til blokka etter liste.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 303 i Rælingen kommune. Andelsnr. 128 i Elgtråkket Borettslag med orgnr. 953417766

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/103/303:

28.04.1978 - Dokumentnr: 102290 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

14.06.1978 - Dokumentnr: 103529 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Korrekt dagboksnr. er 103529 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

12.02.1980 - Dokumentnr: 100778 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

18.12.2015 - Dokumentnr: 1188363 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon R0016

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

26.11.1976 - Dokumentnr: 107092 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

19.03.1986 - Dokumentnr: 102158 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:103 Bnr:415

01.01.2020 - Dokumentnr: 86770 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:303

01.01.2024 - Dokumentnr: 138197 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:303

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.08.1975. Det foreligger ferdigattest for boligblokk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.08.1975.

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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.

Kontraktsgrunnlag

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visning / overtakelse kr 6 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 310,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

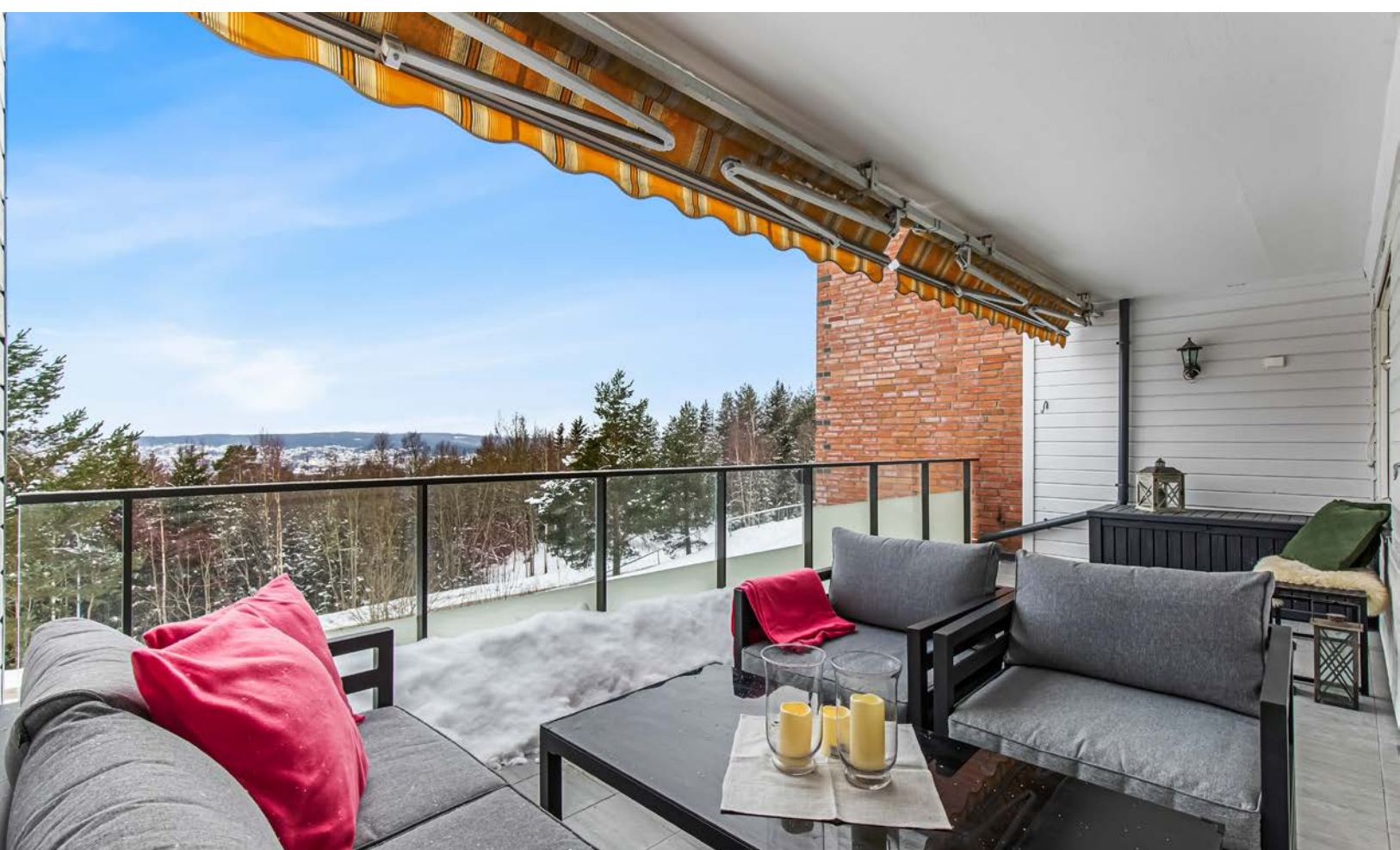
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

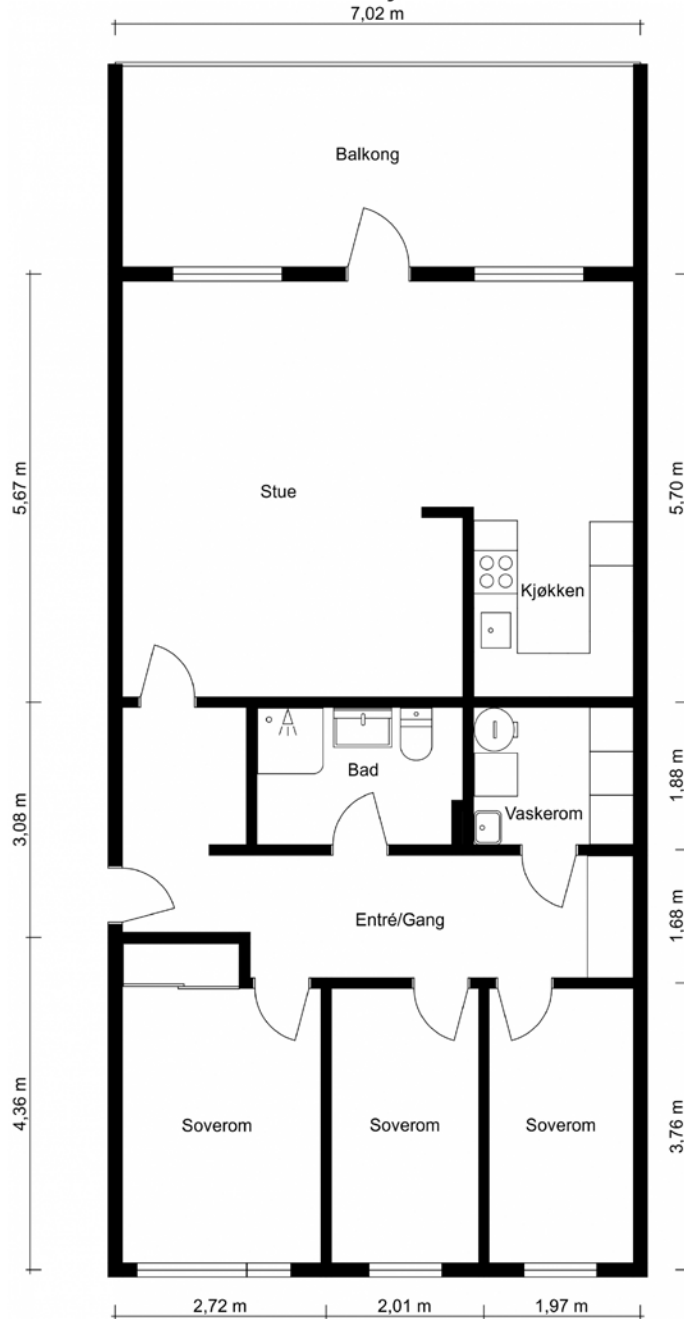
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

05.02.2026



Elgråkket 1 C 1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Elgtrakket 1C 10.JPG





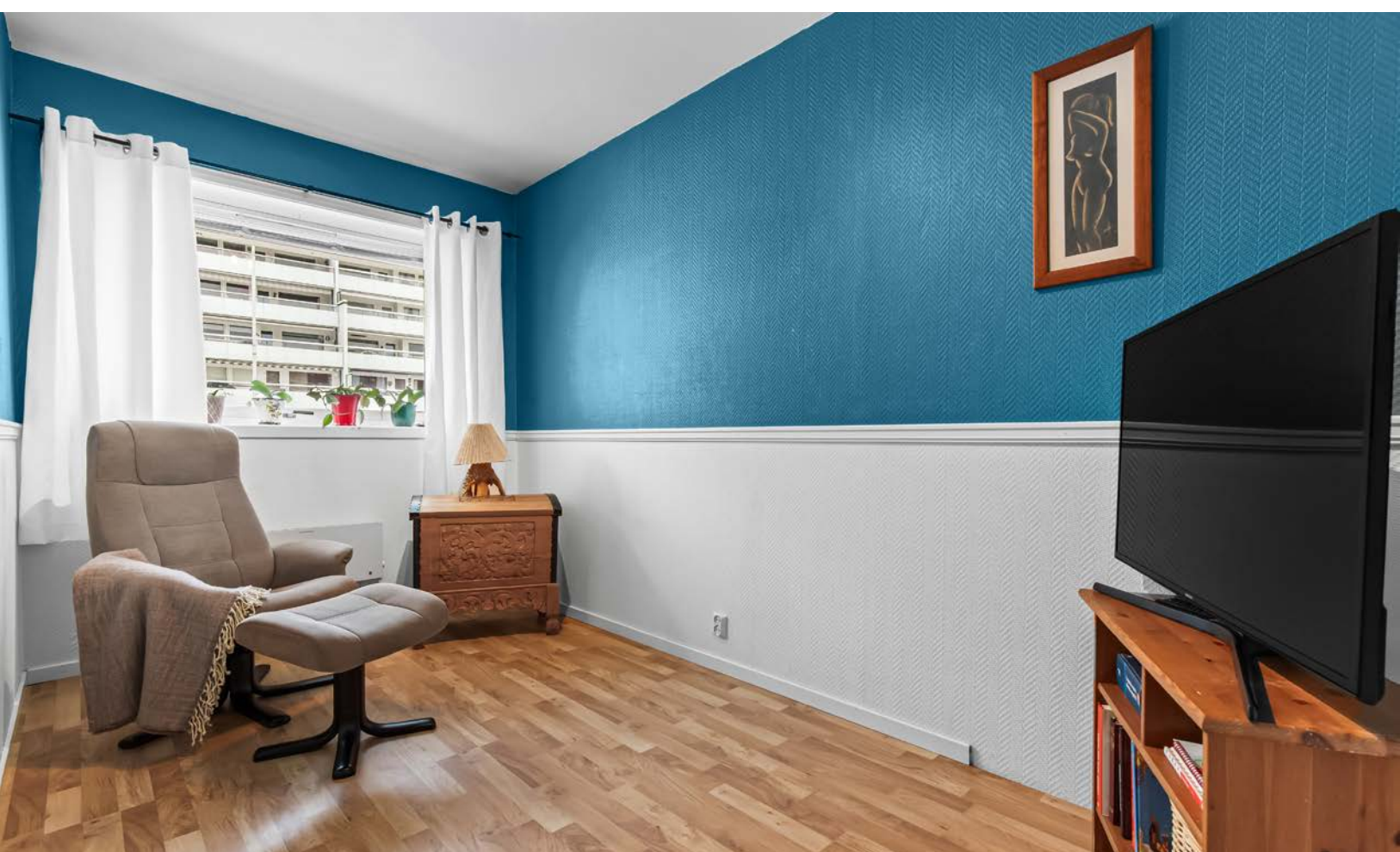


























Vedlegg

Nabolagsprofil

Elgtråkket 1C - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 4.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sandbekken utfartsparkering	11 min
Løvenstad helsetun	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

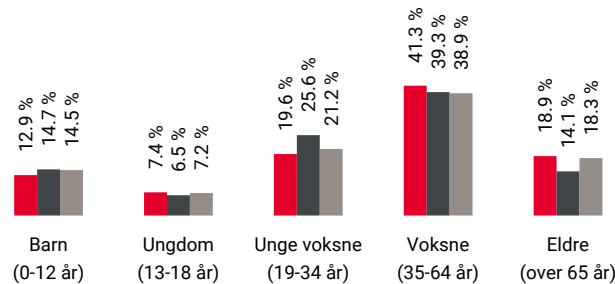
Bra 75/100



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 (0-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



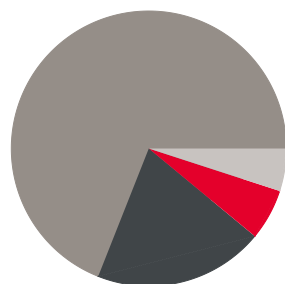
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

⚽ Blystadlia skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Sandbekkhallen	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Strømmen	7 min	🚗
🚴 CrossFit Lillestrøm	9 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

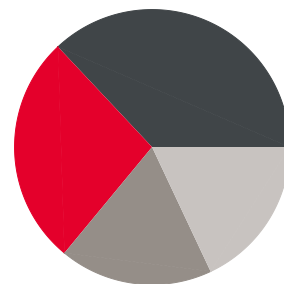
8 min 🚗



Boots apotek Strømmen

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



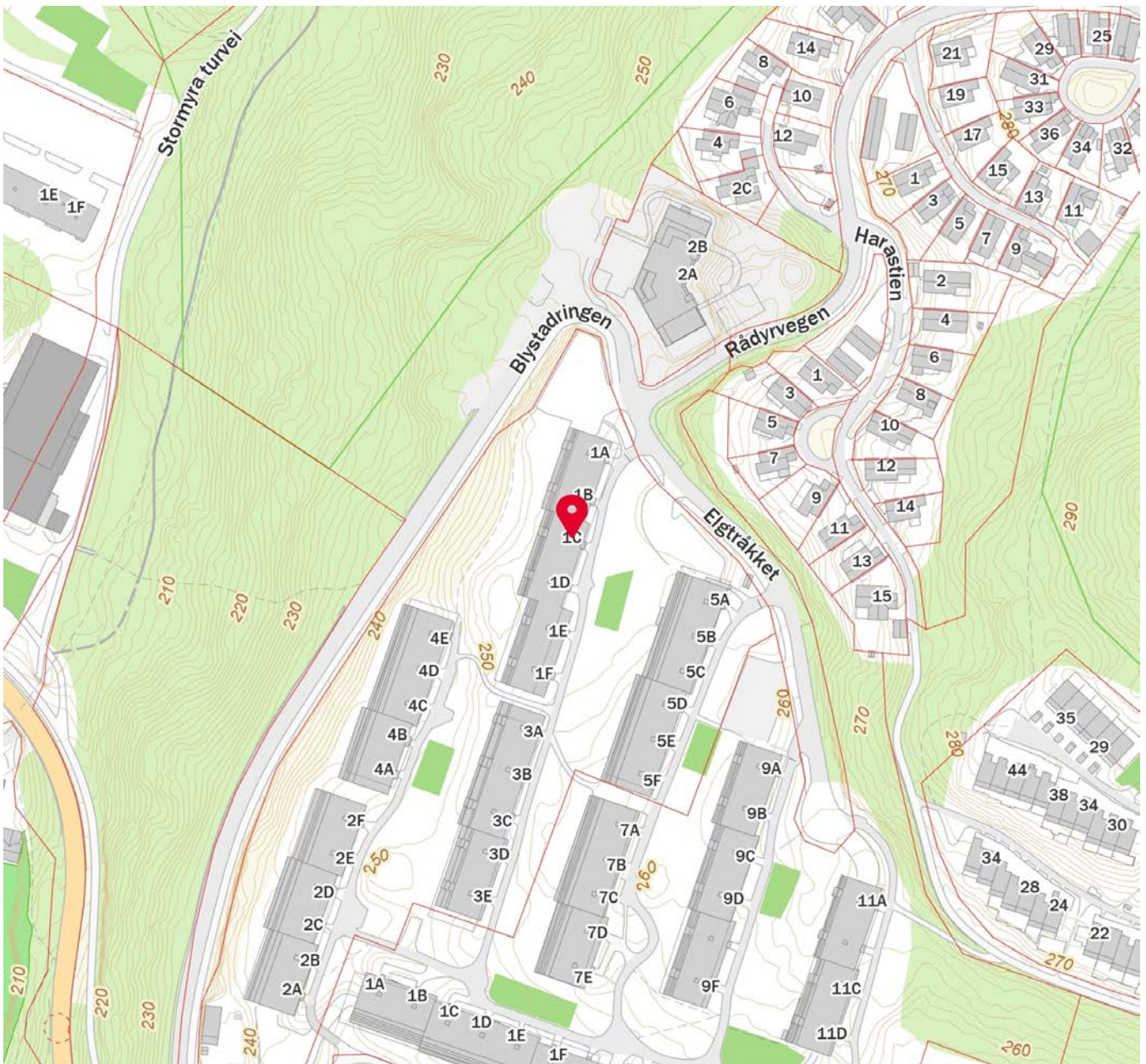
0%

47%

Blystadlia
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Elgtråkket 1 C, 2014 BLYSTADLIA



RÆLINGEN kommune



gnr. 103, bnr. 303



Andelsnummer 128

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22399-1092

Referansenummer: JE2100

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Produsert i 1998 og 2004.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Adkomst fra stue til balkong på ca 19 m². Konstruksjon i betong- og metallkonstruksjon.

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. Stedvis malt kledning.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,39 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.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er ukjent alder på vaskerommet.

Vaskerommet 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 vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vegger har panelplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

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

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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.

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.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Badet er ifølge tidligere salgsannonse modernisert i 2014. Det er ukjent hva som ble modernisert.

Beskrivelse av eiendommen

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 vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

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 befarings.

Rommet har servant med underskap, toalett og dusjvegger/hjørne. Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel. 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.

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. Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, platetopp, vinskap og stekeovn.

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. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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 og kobber. Deler av anlegget er av eldre dato og deler er av nyere dato. Hovedstoppekranen er lokalisert på bad og er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. 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. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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.

Type: Varmtvannsbereeder, med en kapasitet på ca. 194 liter.

Produksjonsår: 2004.

Strømtilførsel: Via stikkontakt. Løsningen var tillatt på installasjonstidspunktet, men tilfredsstillende luftveksling. Det anbefales med fast tilkobling.

Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.

Plassering: På vaskerommet.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Beskrivelse av eiendommen

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](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

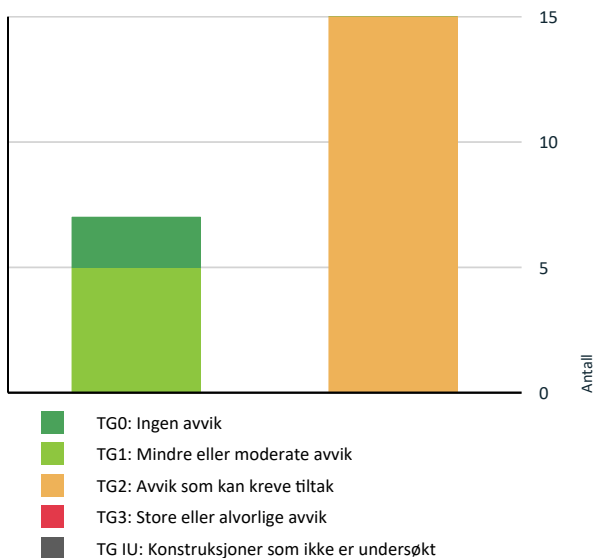
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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 > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Produsert i 1998 og 2004.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

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

- Ett vindu mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

- Håndtak må monteres og funksjonsteste vindu.

1 TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dører 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.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til balkong på ca 19 m². Konstruksjon i betong- og metallkonstruksjon.

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.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,39 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

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

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.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det er ukjent alder på vaskerommet.

Vaskerommet 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.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har panelplater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert slitasje i vinylbelegget.

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

Ved ytterligere slitasje på vinylbelegg anbefales det å fornye overflate/tettesjikt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

- Vinylbelegget har passert halvparten av forventet levetid. Når vinylbelegg eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter 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 benyttet veggpanel på vegger i vaskerom. Panelplater er ikke en fuktsikker løsning i våtrom og oppfyller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Løsningen gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. TG 2 er satt grunnet minimal fuktpåskjening fra skyllekum på vaskerommet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.



ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge tidligere salgsannonse modernisert i 2014. Det er ukjent hva som ble modernisert.

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 vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- 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.

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv 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.
- 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, 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.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med underskap, toalett og dusjvegger/hjørne.

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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:

- Det er avvik:
- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, platetopp, vinskap og stekeovn.

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: 2011 Kilde: Tidligere salgssoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Det er registrert en del slitasje i form av riper og merker i overflaten på platetopp.

Konsekvens/tiltak

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

Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning. Funksjon er ikke testet utover visuell kontroll.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgssoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegget er av eldre dato og deler er av nyere dato. Hovedstoppekranen er lokalisert på bad og er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

- Det er registrert ufagmessig utførelse på vannrør. En rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret.

Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

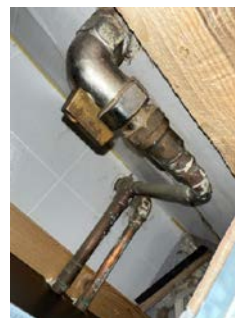
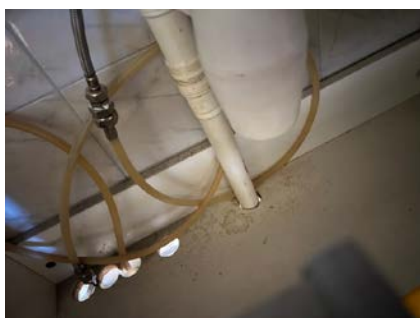
- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.

Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. 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.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, 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.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

TC 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter.
Produksjonsår: 2004.
Strømtilførsel: Via stikkontakt. Løsningen var tillatt på installasjonstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav. Det anbefales med fast tilkobling.
Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Plassering: På vaskerommet.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Berederen har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978 Det er ukjent om anlegget er totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, eldre anlegg og ledninger som ikke er tilfredstillende festet bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det

Tilstandsrapport

elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

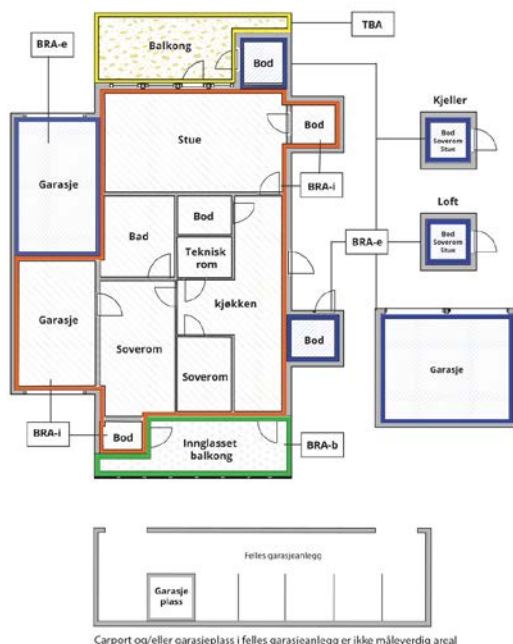
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	94			94	19
Kjeller		4		4	
SUM	94	4			19
SUM BRA	98				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår 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.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Leiligheten disponerer i følge eier en bod som er mindre enn gjeldende krav. Bodene er derfor ikke medtatt i beregningen. Bodene er på ca 0,43 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	303		0	28567.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgråkket 1 C

Hjemmelshaver

Elgråkket Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELGTRÅKKET BORETTSLAG	953417766			Larsen Gretha

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

128

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	27.01.2026		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	03.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.



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

Gretha Larsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgtråkket 1C

2014 BLYSTADLIA

3224-103/303/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

På vaskerom, lekkasje på rør fra 2.etg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elgråkket boligsameie

Beskrivelse av arbeidet: Tørkevlite 14 dager, Byttet rør

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?: 2014

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Renovering

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Veggedyr, 2019

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble frosset ned, så spray
etc

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Vedtekter

for

Elgtråkket borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Elgtråkket borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 – ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver leilighet i borettslaget disponerer en garasje plass.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Dyrehold er ikke tillatt ved utleie av leilighet.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5–13 og 5–15.

5–2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, , samt rør t.o.m. leilighetens stoppekran eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5–18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6–1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 besluttet 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.

PROTOKOLL

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

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 62 andelseiere, 15 fullmakter

totalt 77 stemmeberettigede.

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

Willy Midtbø ble valgt til sekretær.

Jarle Sveiven og Stian Hasthi til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

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

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at underskuddet overføres udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak: 522 000,- vedtatt mot 34 stemmer

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

Vedtak : Enstemmig

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Innstilling: Jan Fred Johansen

Valgt ble: Jan Fred Johansen

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Innstilling: Camilla Straume
Kathrine Aldrin
Inger M Grindalen
Vidar Tollefsen

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

C) Valg av varamedlemmer for 2 år

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

Valgt ble: Som innstilling

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Marit Buvarp
Lill Helen Sundmoen
Hanne Haugslie

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

Valgt ble:	Jan Fred Johansen Ragnar Pedersen Kathrine Aldrin Inger M Grindalen Vidar Tollefsen Sigbjørn Lia	Delegat
------------	---	---------

Heidi Aaseng Eirik Midtsundstad Nils Olav Solum Björg Haugslie	Varadelegat
---	-------------

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø //Sign
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Jarle Sveiven //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Stian Hasthi //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

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

Innkalling til generalforsamling i Elgtråkket Borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 18.00 avholdes generalforsamling i Elgtråkket Borettslag i Elgstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg to eiere til å signere protokollen.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forhåndsvarslet og innkallingen er sendt ut i tide.

2. Styrets årsberetning for 2024

Det vises til styrets årsberetning for 2024 i møteinnkallingen og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2024

3.1 Årsoppgjøret for 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

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

Forslag til vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås av valgkomiteen til kr. 522.000, - Honoraret fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak: Godkjent.

4.2 Andre honorarer

Av andre honorarer tilkjennes valgkomiteens leder kr. 3700,- + kr. 1775,- pr. møte.

Valgkomiteens medlemmer kr. 1775,- pr. møte.

Forslag til vedtak: Godkjent.

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styret

Valgkomiteens innstilling til kandidater til følgende verv:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

Som varamedlemmer foreslås:

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|----------|
| 1. Navn: Sigbjørn Lia | for 1 år Adresse: Elgtråkket 1 C | Ny |
| 2. Navn: Heidi Aaseng | for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A | Gjenvalg |
| 3. Navn: Erik Midtsundstad | for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A | Gjenvalg |
| 4. Navn: Nils Olav Solum | for 1 år Adresse: Bjørnefaret 4 A | Gjenvalg |
| 5. Navn: Bjørg Haugslie | for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 E | Ny |

Som valgkomité foreslås:

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

Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås:

Styrets representanter.

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås:

Varamedlemmer til styret.

Elgtråkket Borettslag

STYRETS RAPPORT, 2024/2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet rapport som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ole Christiansen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Camilla Straume	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Marit Fjerdingby	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Vidar Hauge (Nils Solum)	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Jan Johansen	(valgt for 2 år i 2024)

Nils Solum gikk inn som styremedlem etter Vidar Hauge.

Varamedlemmer til styret:

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

Katrine Aldrin rykket opp som 1. varamedlem.

Valgt valgkomite for 1 år:

Marit Buvarp
Hanne Haugslie
Lill Helen Sundmoen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Styrets medlemmer.

Som varadelegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2024:

Varamedlemmene til styret.

SELSKAPSINFORMASJON

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

Borettslaget består av 268 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

I tillegg er det 1 selskapslokale, Elgstua, som leies ut.

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

Eiendommen har gnr. 103 og bnr. 303 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

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

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Startet planlegging av avfallshåndtering for erstatning av sjaktene.

Forsikringsskader:

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

Planer for årene fremover:

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

Annen info:

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

Rehabilitering av balkongene og oppussing av karnapper

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

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

Videre i prosjektet ble det oppdaget en del annet vedlikehold som også måtte utbedres. Bl.a. mye råte i reisverk på karnappene i Elgtråkket 1 og 3 samt en del balkonger som det var veldig mye betongskader på samt en del annet nødvendig vedlikehold som ble tatt i forbindelse med at det var tilgang fra stillasser på blokkene.

Fyringskostnadene (gass) blir en god del høyere enn budsjett. Dette mest p.g.a. forsinkelsen i forbindelse med oppstarten på prosjektet. Som varslet på beboermøte som ble avholdt 29. oktober 2024 må lånet økes med totalt ca 10 000 000,- slik at de totale lånekostnadene for dette prosjektet blir på ca kr. 78 550 000,-. Dette utgjør i gjennomsnitt ca kr. 293 000,- pr. leilighet. Litt mindre på de minste leilighetene og litt mer på de større leilighetene.

Markiser

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

Rørfornyning (Avløpsrør)

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

Avfallshåndtering

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

samarbeid med Bjørnefarets borettslag, for å evt. å lage en felles løsning for begge borettslagene.

Egne avfallsbeholdere for matavfall er satt ut. Dette er en midlertidig løsning til vi får et utendørs system for restavfall, papir og papp samt matavfall.

Det kan også nevnes at det har vært brann i et av søppelrommene, med full brannutrykning, samt et branntillop i et annet søppelrom som ble slukket av beboere som oppdaget røyk fra søppelrommet.

IN (Individuell nedbetaling)

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

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

Godkjent av styret, den 17.02.2025.

INFORMASJON OM ELGTRÅKKET BORETTSLAG

Elgtråkket borettslag ble stiftet 30/9 1976.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

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

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

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

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

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har hatt 3 ansatte. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring på de ansatte.

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

En person er ansatt for utleie av Elgstua.

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

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med TOMA Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

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

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har avtale med Automatikk-service AS om kameraovervåking.

PARKERING

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

NØKLER

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

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

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

BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLERE

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Røykvarslere til leilighetene leveres ut etter behov til beboerne.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09 000 og 05000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 09.00-17.00 og søndag kl. 10.00-15.00. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

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

ENERGIMERKING

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

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	År
Tømt og rengjort sandfang.	2024
Installert strømstyringspanel for varme/avtrekk på vifte til Elgstua.	2024
Rehab. av balkonger og karnapper. Elgtråkket 5, 3 og 1 og BF 4 er ferdig.	2024
Installert vannmålere i alle blokkene.	2024
Startet på prosjekt for rehabilitering av balkongene	2023
Renset og lagt nytt epoxybelegg på noen kjellergulv i Elgtråkket 1 og 5.	2023
Spyling/rensing av avløps-rør	2022
Gravd og lagt ny drenering og malt kjellernedgangene i Bjørnefaret 2 og 4 og Elgtråkket 5.	2022
En del kjellergulv på garasjeplan er utbedret med ny overflatebehandling.	2022
Oppgradering av styringssystemene på brannportene i garasjer.	2022
Fulgt opp og fått slutført noe gjenstående arbeider i forb. med oppussingen av fasadene mot øst fra 2021.	2022
Pilotprosjekt. Etterisolering av karnapper Elgtråkket 1 D.	2022
Vedlikehold/maling fasader og vinduer mot øst. Ca 45 vinduer ble skiftet grunnet råte og noe panel på fasaden måtte byttes p.g.a. råteskader.	2021
Gravd og lagt ny drenering i skråningen ved Bjørnefaret 2 A.	2021
Maling garasje tak og vegger.	2019
Drenering ved inngang garasje Elgtråkket 5	2018

FORSIKRINGER

Bygninger

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

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

Skadedyr

Heldekning for boligsammenslutning omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

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

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

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Elgråkket Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Elgråkket Borettslag

Balanse 31.12.2024

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Elgtråkket Borettslag

Balanse 31.12.2024

Elgråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Elgråkket Borettslag

Ole Christiansen
Styrets leder

Marit Kalhagen Fjerdingby
Styremedlem

Camilla Straume
Styremedlem

Jan Fred Johansen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Elgråkket Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Andre inntekter gjelder utfakturerings av markiser.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Energi og fyring

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Note 11 Anleggsmidler

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

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	5 630	2 600
Sum skattetrekkkonto	5 630	2 600

Note 13 Andelskapital

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

Note 14 Opptjent egenkapital

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

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

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 16 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022	40 809 208	
Nedbetalt tidligere	553 827	
Nedbetalt i år	439 847	
Lånesaldo 31.12		39 815 534
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2053		

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2023	68 550 000	
Nedbetalt tidligere	57 493	
Nedbetalt i år	320 427	
Lånesaldo 31.12		68 172 081
Beregnet innfrielsesdato: 05.11.2058		

Sum langsiktig gjeld	107 987 614
-----------------------------	--------------------

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	127 793 314	77 141 088
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	80 614 455	80 614 455
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	147 699 700	147 699 700

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 20 Disponible midler

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

413 12 Årsregnskap 2024.pdf

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



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

Til generalforsamlingen i Elgtråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 21. februar 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)

21.02.2025 13:44:00

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

----- Opprinnelig melding -----

Emne: Valgkomiteens innstilling

Dato: 2025-02-10 21:21

Avsender: "MARIT BUVARP" <ma-buva@online.no>

Mottaker: post@elgtrakket.no

Hei

Her kommer valgkomvalgkomiteens innstilling. Se vedlegg

Valgkomiteen:

Vi har hatt 5 møter i valgkomiteen.

Alle har møtt

Forslag til honorar til styret:

3,2 %

Mvh

Marit Buvarp

Leder i Valgkomiteen

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jan Fred Johansen for 2 år Adresse: Bjørnefare 4E

2. Som styremedlemmer foreslås:

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

3. Som varamedlemmer foreslås:

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

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:.....	Adresse:.....
2. Navn:.....	Adresse:.....
3. Navn:.....	Adresse:.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:.....	Adresse:.....
2. Navn:.....	Adresse:.....
3. Navn:.....	Adresse:.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:.....	Adresse:.....
2. Navn:.....	Adresse:.....
3. Navn:.....	Adresse:.....

Dato 10 / 02- 2025

I valgkomiteen for Elgtråkket **Borettslag**

.....
*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

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

ORDENSREGLER FOR GREVLINGVEIEN BORETTSLAG

Endringer vedtatt på styremøte 06.02.2017

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

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

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

Reglenes formål er å sikre beboer orden, ro og hygge i sine hjem.

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

1. YTRE ORDEN

Endring av pkt. 7.

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet o pent og rydding.

Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og gjester.

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

Sykling må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, utvendig blomsterkasser, må styrets godkjenning innhentes.

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

Borettslavere kjøretøyer skal alltid parkers på anvist plass.

NY: Det er forbudt å parkere foran inngangspartiet.

Det er tillatt å parkere langs muren når det er servicefolk som er i arbeid og av / på lessing.

Eier av utrangerte kjøretøyer eller ande defekte gjenstander skal selv fjerne disse fra borettslagets eiendom.

For bruk av garasjer gjelder egen instruks, se vedlegg.

2. INDRE ORDEN

Endring av pkt. 5

Endring av pkt. 6

Endring av pkt. 11

- Rengjøring av ALLE fellesarealer påligger leiet hjelp.
- Rengjøring av og omkring egen biloppstillingplass : carport / inne/ute, påligger den enkelte.
- Den enkelte beboer må kontrollere at inngangsdørene/ garasjeportene er låst/lukket.
- Alt restavfall som kastes i avfallsbrønnen MÅ være forsvarlig innpakket i plastposer og knytes igjen.

NY: Det skal kun kastes matavfall/plast/isopor/restavfall i brønnen.

NY Glass / flasker / metallbokser kastes i glassigloen.

I papircontaineren SKAL det kun kastes papp, papir og drikkekartonger.

- Større gjenstander / avfall må den enkelte selv sørge for å kjøre til den kommunale gjenvinning
- Det henstilles til beboerne om ikke å sette igjen gjenstander i korridoren, slik som skotøy, regntøy, barnevogner etc., pga brann.
- Sykler kan oppbevares i eget fellesrom (på eget ansvar)

NY: Vaskemaskin/oppvaskmaskin m.v må monteres forskriftsmessig

Av autoriserte fagfolk. Vaskemaskin skal ikke brukes etter kl 2300.

3. DYREHOLD

Ny andelseier kan medbringe katt/hund ved innflytting etter søknad til styret.

Ved dyrets bortgang, gis det anledning til å søke om anskaffelse av ny.

Andelseier som av spesielle grunner har et særskilt behov for å holde dyr, Som for eksempel blinde, svaksynte eller p.g.a. sosiale og velferdsmessige årsaker, kan søke om tillatelse til dette.

Dyrehold kan holdes såfremt dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Erklæringen i søknaden «Søknad om dyrehold» er andelseier pliktig til å følge.

4. RO I LEILIGHETEN

Endring av pkt. 1

NY: Mellom kl 2300 og kl 0700, SKAL det være ro i leiligheten.

Boring med slagbor, snekring i vegger ,gulv eller tak, samt andre Støyende gjøremål bør ikke skje etter kl 2100.

Gjelder fra og med mandag t.o.m. lørdag til kl 1900.

SØNDAG OG HELLIGDAGER SKAL DET IKKE ETTER VÆRE STØYENDE GJØREMÅL.

Skal du ha fest, varsle dette med et oppslag 2-3 dager i forveien.

5. GENERELT

Andelseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseier er ansvarlig for at husstanden eller andre brukere som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser til alminnelig aktsomhet.

Mislighold kan medføre pålegg om salg an andelen.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseier gjelder på samme vis Som ordensreglene.

Twister mellom borettslavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Sist revidert

Blystadlia 06.02.2017

Grevlingveien Borettslag

Styret

INSTRUKS FOR BRUK AV GARASJE

Endringer vedtatt på styremøte 06.02.2017

Den garasjeplass de er tildelt står til deres rådighet (bruksrett) og følger leiligheten.

Jfr. den innskrenking av omsetting som følges av lov om borettslag, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.

1. ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Garasjeplassens kostnad er belastet borettslagets anleggsbudsjett.

Det vil ikke avkreves særskilt leie, siden leien er innbygget i beregnet bruttoleie.

Denne ordningen vil vedvare inntil styret eller generalforsamlingen gjør endringer til nytt vedtak.

2. BRUK AV GARASJEPLASS

De må ikke selv foreta endringer eller montere innredninger som medfører Ulemper for de øvrige eller påfører garasjeanlegget økte utgifter.

Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler som representerer brann- eller eksplosjonsfare, understrekes at dette ikke er tillatt.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av deres bil. Har de ikke egen bil, men nytter firmaets bil, blir denne som å betrakte som deres egen. Hensetting av lastebil, stor varebil og lignende, er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Store bilreparasjoner samt bruk av sveiseapparat og sprøyteutstyr er ikke tillatt. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøy får forutsatt breddeplass.

Hvis dere bruk av garasjeplassen vedfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettiget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold som kan medføre pålegg om slag av andelen.

3. GARASJEPORTEN

Garasjeporten lukkes automatisk. Beboerne bes påse at porten alltid er lukket.

Oppdages feil ved porten og dens mekanisme, bes dette meldt til styret / vaktmester umiddelbart.

4. VEDLIKEHOLD

Det påhviler dem å holde plassen fri for olje, fett og skitt. De plikter å behandle garasjeplassen og eiendommen for øvrig med tilbørighet og rette dem etter de vanlige ordensreglene som fastsettes til sikring av ro forsvarlig behandling av garasjen.

De må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres leier, eller personer i deres tjeneste.

Borettslaget har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere garasjeplassen.

5. LEIEFORHOLDETS VARLIGHET

Endring av pkt. 5. 2

De har full rett til å disponere plassen så lenge de er andelseier i borettslaget. Ved slag av leiligheten og fraflytting følger plassen leiligheten.

Utleie av garasjeplassen er tillatt. Søknad om utleie skal sendes styret med Opplysninger av navn, adresse og telefonnr. til leietaker.

Unnlater de å sende søknad (fåes av styret) om utleie anses dette for å være vesentlig mislighold av deres forpliktelser i henhold til denne instruks.

NY: Utleie av garasjeplasser skal kun skje til borettslagets beboere.

Sist revidert

Blystadlia 06.02.2017

Grevlingveien Borettslag

Styret



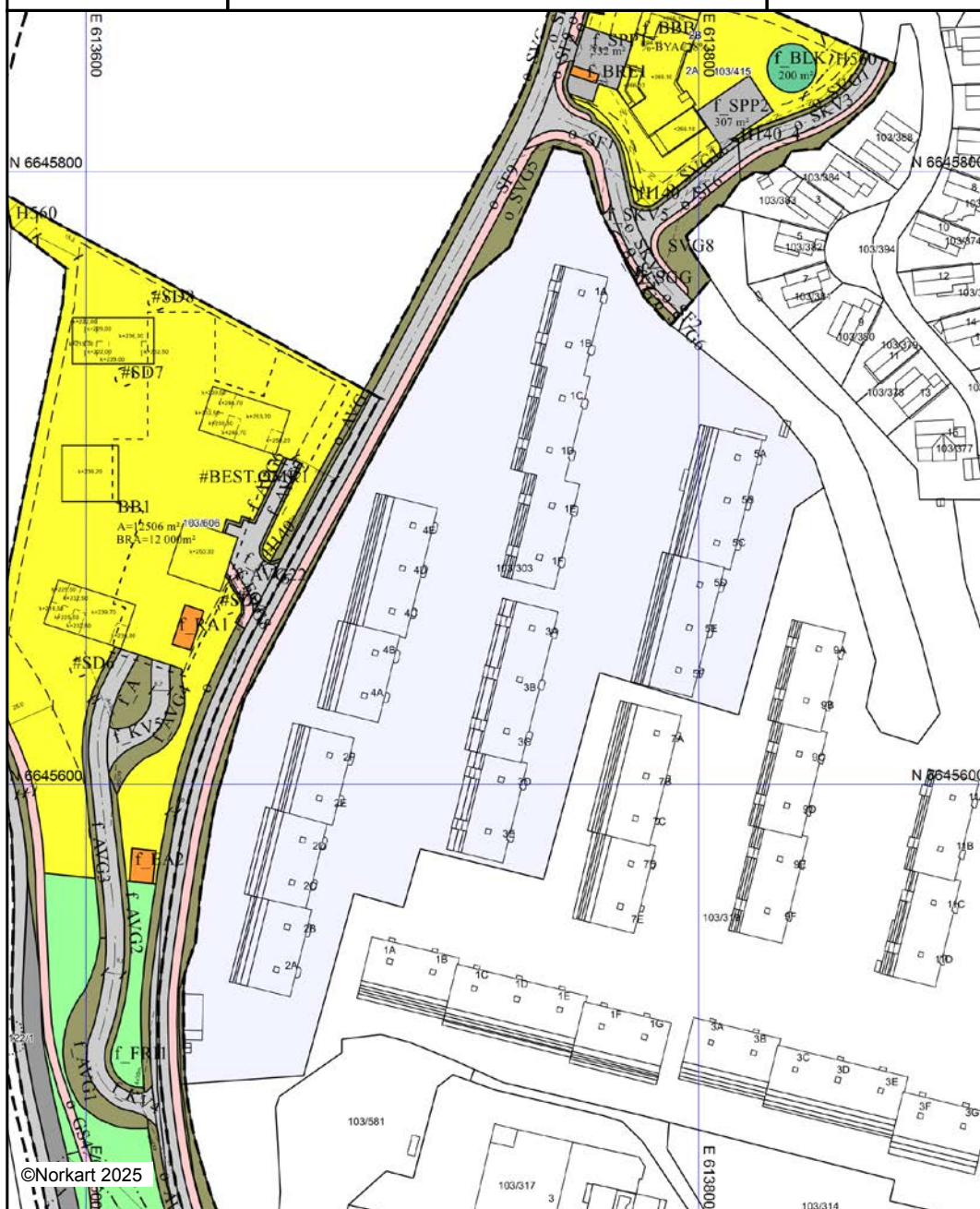
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgråkket 5B
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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



Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgråkket 5B
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Adresse

Elgråkket 1C, 2014 BLYSTADLIA

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256485

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150454034

Gårdsnummer

103

Bruksnummer

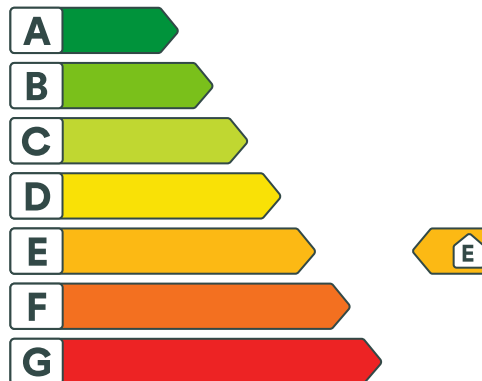
303

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

236,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

280,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 529 kWh



Elgråkket 1C, 2014 BLYSTADLIA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Elgråkket 1C, 2014 BLYSTADLIA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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 1C
2014 BLYSTADLIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre