

PROAKTIV

Rett ved markainngangen

Gjennomgående 2-roms topp-
og endeleilighet i Blystadlia

ELGTRÅKKET 9A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elgtråkket 9A, 2014 BLYSTADLIA

Gnr./Bnr.: Gnr. 103, bnr. 319, andelsnr. 58, org.nummer 954356051 i Bjørnefaret Borettslag

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 197.662,-

Totalpris: 3.158.052,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 2/1

BRA: 66 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasje følger leiligheten ved salg. Borettslaget har også gjesteplasser.

Tomt: 35482.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.557,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: gul E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	20	22
Fasade/terrasse	Stue	Kjøkken/vaskerom	Soverom
23	24	26	28
Bad	Gang	Plantegning	Boligen i bilder
30	36	114	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.””

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Stig Valskaar



**Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar**

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ELGTRÅKKET 9A

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Velkommen til en gjennomgående topp- og endeleilighet i Elgtråkket 9A vendt mot solrike vest. Her får man en romslig terrasse på hele 14 kvm med utebod, fast garasjeplass og godt med lagringsplass.

Leiligheten ligger i 4. etasje (toppetasje) og består av entré med garderobeskap, bad, separat kjøkken, vaskerom, stue og soverom med garderobeskap. Fine fellesarealer i borettslaget inkl. utleielokale.

Området er perfekt for de som ønsker å bo nære marka med flotte turstier, løypenett og friluftsliv, året rundt. Samtidig er det kort vei til lokale fasiliteter, skoler, barnehager samt Oslo og Lillestrøm som ligger en kort kjøretur unna.

Ingen dokumentavgift ved kjøp.

En stor og romslig leilighet med alt du trenger, like ved marka. Her får du virkelig mye leilighet for pengene.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: **Stig Valskaar**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Rælingen / Område: Blystadlia

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Blystadlia er et boligområde bestående av boligblokker, rekkehus, samt eneboliger som ligger i Rælingen kommune på grensen til Lørenskog, ca. 20 km fra Oslo sentrum. Her bor du naturskjønt til med umiddelbar nærhet til Østmarka, flotte turmål som Bjønnåsen, badevannet Aamodtdammen og helårsaktiviteter på Marikollen. Alt du trenger i hverdagen finner du like i nærheten, inkludert matbutikk, skoler, barnehager og et godt servicetilbud. Det er hyppige bussavganger til både Lillestrøm og Oslo, som gjør det enkelt å pendle.

Blystadliahagen i Rælingen tilbyr utleie av parseller på ca. 16kvm for dyrking av grønnsaker, samt mindre plasser for pallekarmer. Prosjektet drives av Blystadlia Miljøforum og tilbyr tilgang til vann, redskaper og en sosial møteplass. Leieprisen er ca. 600 kr per år for en full parsell (per 2024), og det er ofte ledige plasser.<https://www.blystadliahagen.no/>



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Blystadlia Linje 300, 300E, 360	4 min 🚶 0.4 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 🚗 5.6 km
🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 21 km
✈️ Oslo Gardermoen	36 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	14 min 🚶 1.2 km

VARER/TJENESTER

🏪 Strømmen Storsenter	8 min 🚗
🏪 Boots apotek Strømmen	8 min 🚗

SPORT

🏃 Blystadlia skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏃 Sandbekkhallen Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	8 min 🚗
🏊 CrossFit Lillestrøm	9 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sandbekken utfartsparkering	11 min 🚶
🚗 Løvenstad helsetun	18 min 🚶

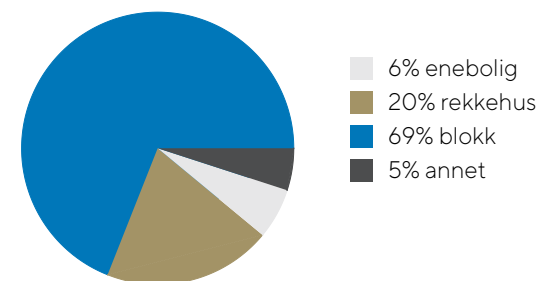


Fra leiligheten er det kort vei til et eldorado av tur- og friluftsområder. Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Rett ved idrettsanlegget ligger Marikollen ungdomsskole. Fra leiligheten er det kort vei til både Blystadlia skole og Sandbekken ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler innen rekkevidde, for eksempel Rælingen, Skedsmo, Strømmen og Lillestrøm. For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Mårbakken, Elgen og Løvenstad barnehage.

BOLIGMASSE



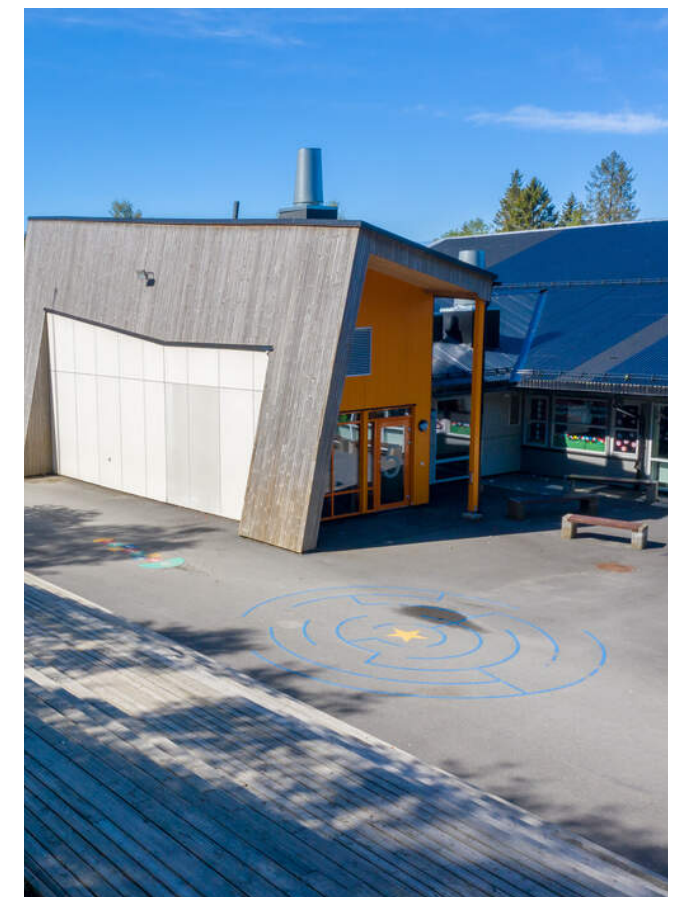
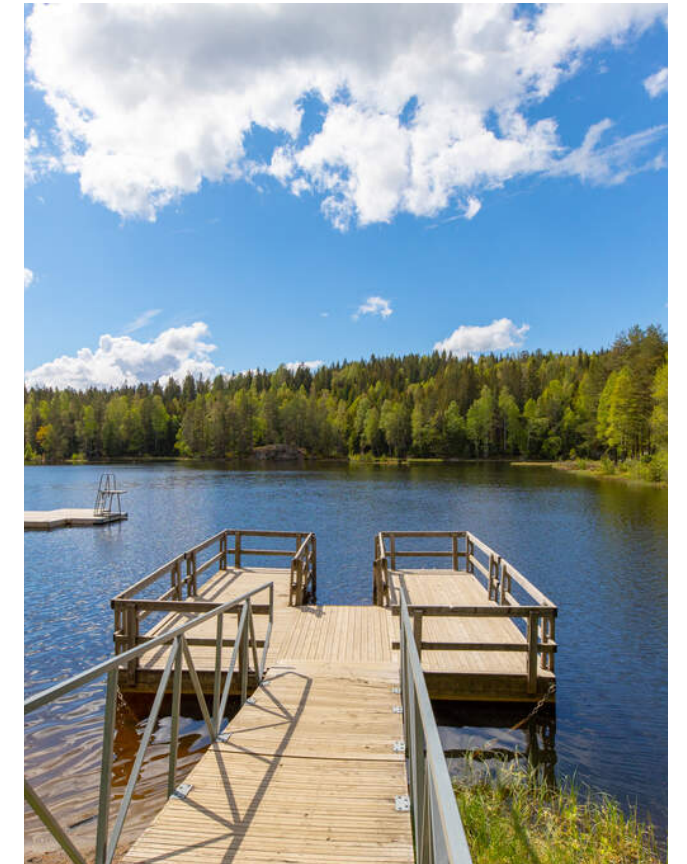
Den daglige handelen kan enkelt gjøres ved Kiwi i Grevlingvegen. Ønsker du et bredere utvalg kan du ta turen inn til Lillestrøm sentrum. Kombinasjonen av shoppingssenter og mange små spesialbutikker gjør en handletur i Lillestrøm sentrum til en trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger, og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm Odeon kino med seks kinosaler. Thon senter Strømmen og Lørenskog med både nye Triaden og Metro senter ligger også godt innen rekkevidde.

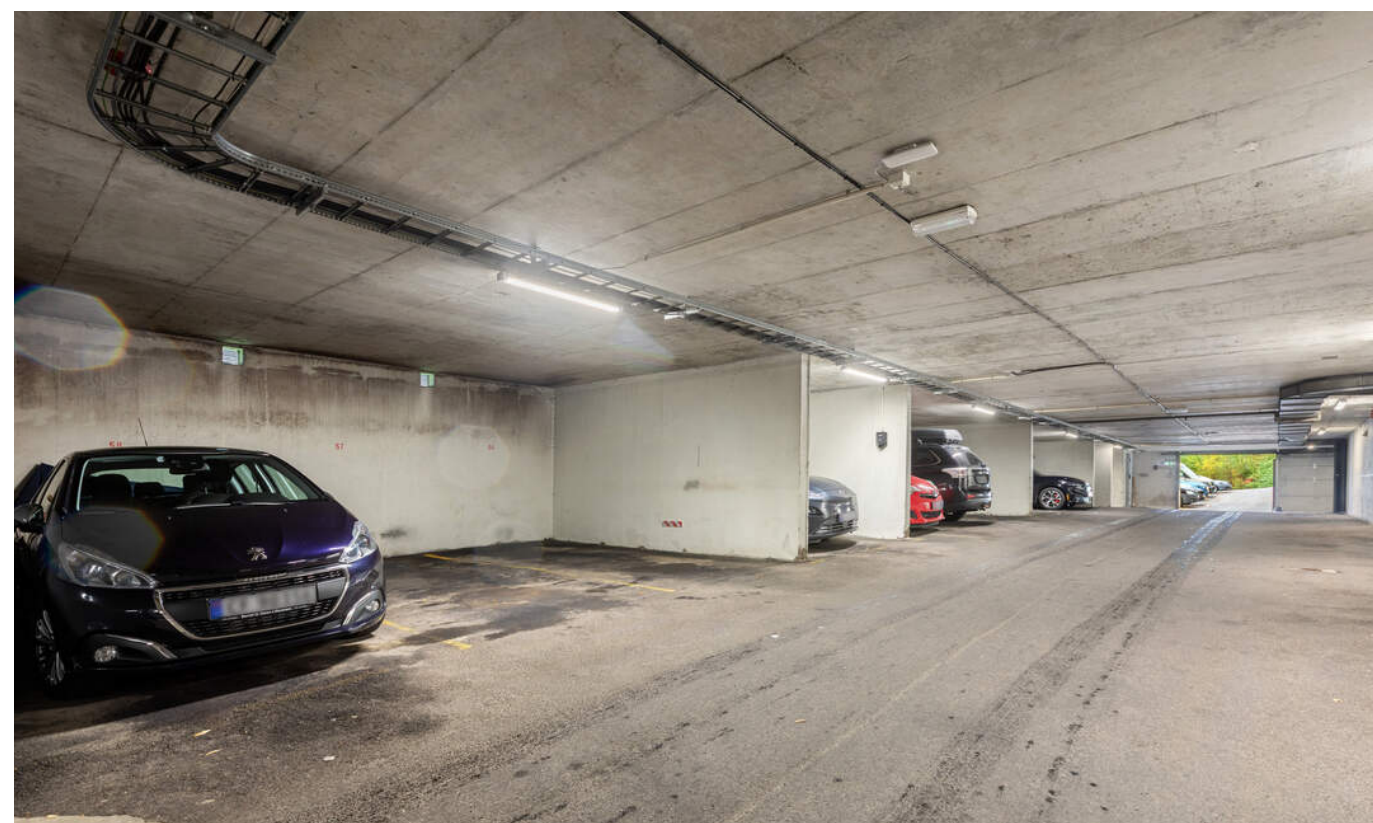
SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	5 min  0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min  1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min  1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min  4.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min  5.5 km

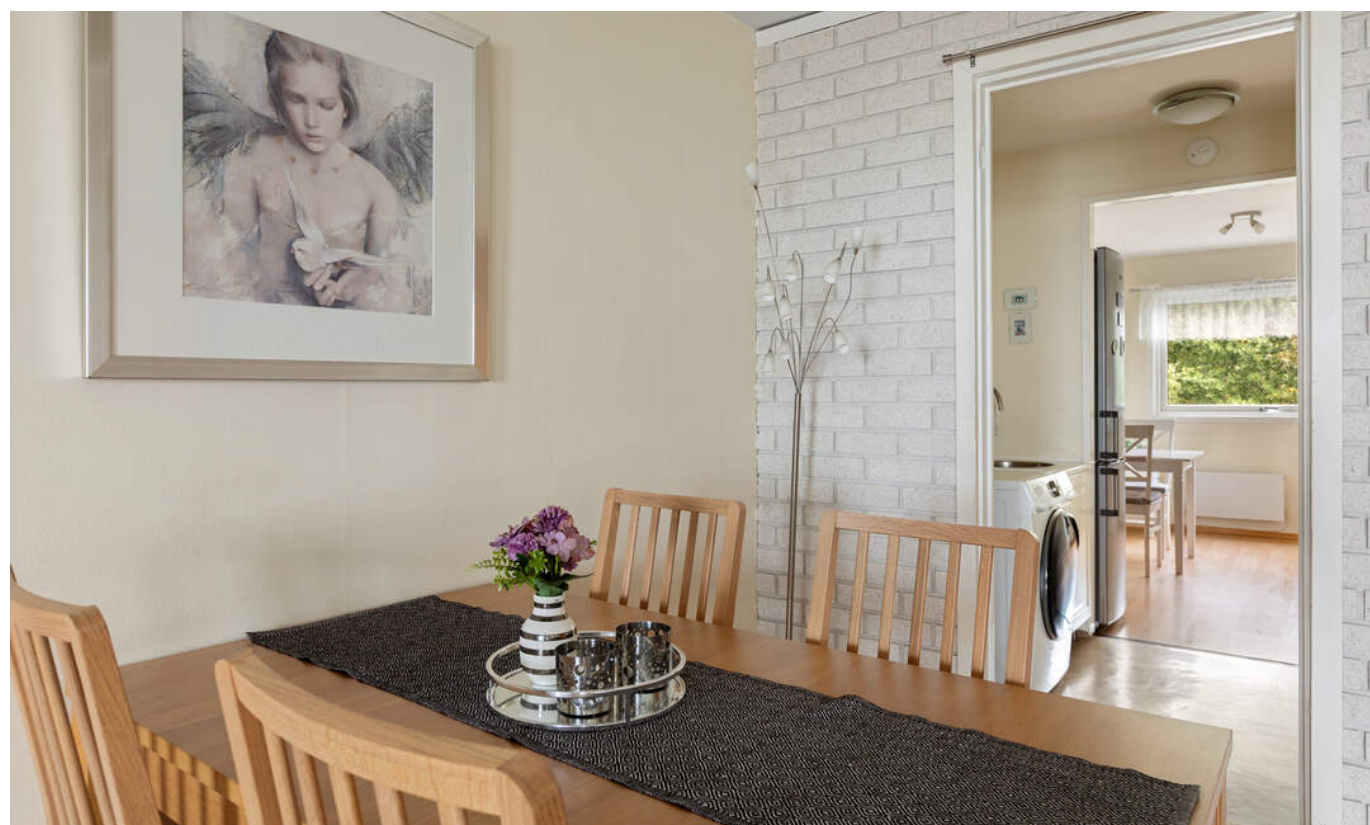
BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (1-5 år)	4 min 
79 barn	0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år)	19 min 
79 barn	1.6 km
Løvenstad barnehage (0-6 år)	20 min 
66 barn	1.7 km



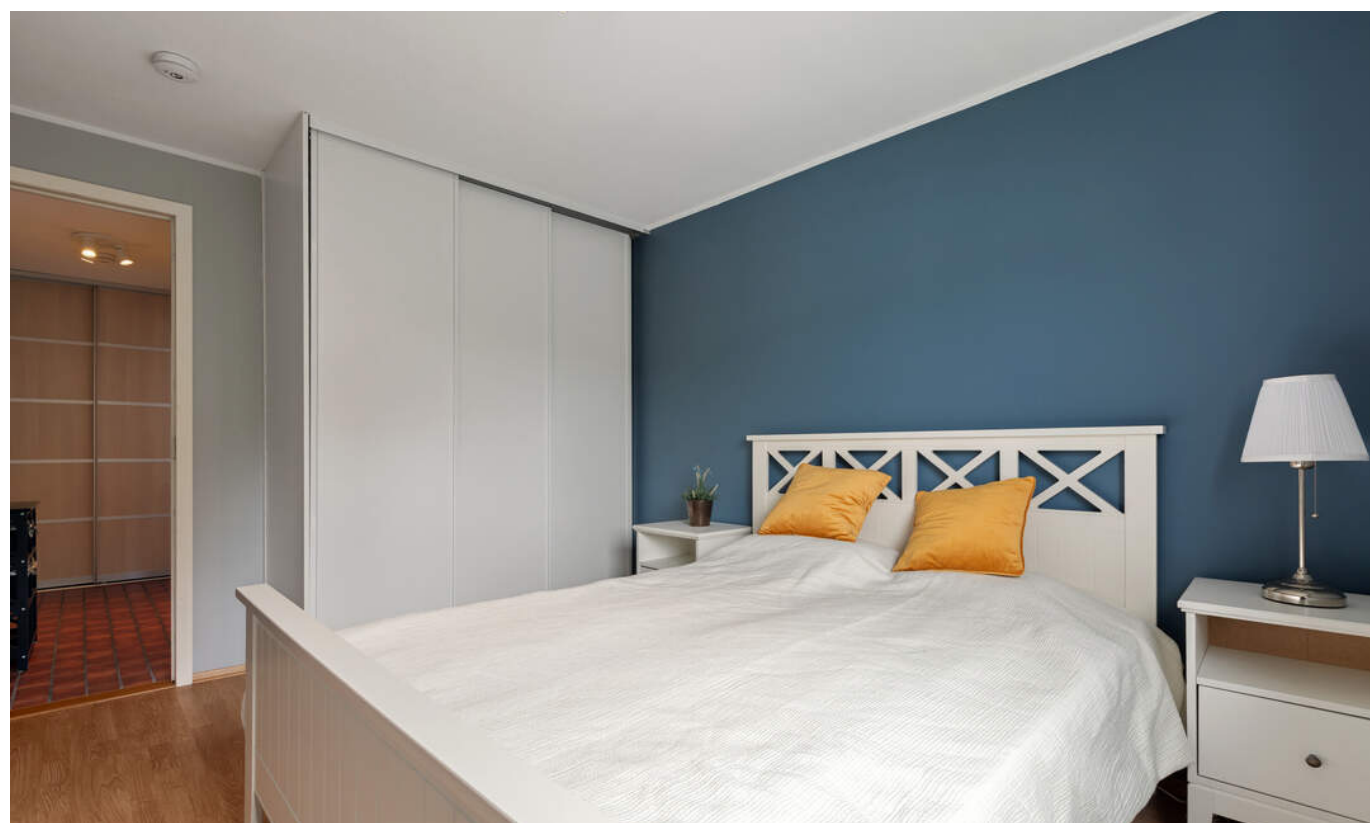














PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Garasjeplass i felles garasje følger leiligheten ved salg. Borettslaget har også gjesteplasser.

Tomtestørrelse

35 482 m²

Beskrivelse av tomt

Fellesområdet i borettslaget har asfalterte internveier, grøntområder og diverse beplantning. Det er flere lekeområder for de minste samt fotballbane rett ved siden av blokka som islegges på vinteren.

Borettslaget har eget utleielokale "Elgstua" med hyggelig selskapsrom, dansegulv, kjøkken og bar. Aldersgrense for utleie 23 år.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad: Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne.

Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

- Vaskerom: sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold -membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører: Balkongdør subber i karm.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet.

Kjøkkenventilator med egen motor er tilkoblet felles avtrekkskanal.

- Vannledninger: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

- Bad: riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger. Innredningen er slitt. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

- Vaskerom: alder på overflater. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

- Overflater: Parkett er noe slitt.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak

tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 16. september 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

Det er terrasse med bod, og én bod i kjelleren.

Biloppstillingsplass i garasje.

Areal

Bruksareal:

4. etasje

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Entré med flislagt gulv, lysmalte overflater og integrert skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass. Entrédøren er fra 2019, og ved siden av døren er det montert callinganlegg.

Stue:

Leiligheten har en romslig stue med plass til både spisebord og sofagruppe. I enden er det store vinduer og utgang til den vestvendte terrassen. Overflatene i stuen har parkett på gulvet, lyse veggflater og én vegg med meksistein.

Kjøkken og vaskerom:

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har plass til spisebord ved vinduet. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2004 og har hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat med dobbel kum. Videre er det integrert mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk topp. Varmtvannsbereder å 116 liter (datert 2004) er plassert i kjøkkenskap.

Vaskerom/nisje med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Terrasse:

Stor og solrik terrasse på hele 14 m², vendt mot vest og med fin utsikt fra boligens øverste etasje. Terrassen ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og har flislagt dekke, utebelysning på vegg og markise. Fra terrassen er det også direkte tilgang til en praktisk utebod.

Baderom:

Flislagt baderom med varme i gulvet. Badet har toalett, servant med skap og speil, samt dusjhjørne. Adkomst fra gangen.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom med plass til dobbeltseng og nattbord på hver sin side. Det er plassbygget skyvedørsgarderobe. Vegger og himling ble malt i 2022.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Leiligheten som selges er et dødsbo og eksakte utgifter/strømforbruk er ikke kjent.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om borettslaget

Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker.

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

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring. Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-. Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslagets økonomi:
Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

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

Felleskostnader pr. mnd
4.557,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader

Andel fellesgjeld
197.662,- per mandag, 31. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
HANDELSBANKEN - 5,40%
Annuitetslån, Info pr 31.08.26
Terminer pr år: 12
Løpetid: 28.09.18 - 30.09.48

Selskapet:
Restgjeld: 61 744 476
Renter/mnd: 283 709

Avdrag/mnd: 115 614

Andel:
Restgjeld: 197 662
Renter/mnd: 908
Avdrag/mnd: 370

Andel fellesformue
20.679,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

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

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Protector
Polisenummer3439685-1.1

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
810.554,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.242.216,- for 2024

Kjerneinformasjon

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Rentekostnader fellesgjeld
853,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 30.10.1980, og ferdigattest - for fasadeendring hvor blomsterkasser i betong erstattes med rekkverk i Bjørnefaret 1 og 3, Elgråkket 7, 9 og 11 - datert 27.08.2018.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/103/319:
10.10.1979 - Dokumentnr: 105995 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

12.02.1980 - Dokumentnr: 100779 - Best om garasje/parkering

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

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

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

06.10.1997 - Dokumentnr: 15423 - Målebrev

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel for 2022-2033. Eldre reguleringsplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia) og detaljregulering Elgtråkket i Blystadlia m.m. Ifølge reguleringskartet er eiendommen uregulert og kommuneplanens bestemmelser er gjeldende.

Det ligger reguleringsplanforslag om utbygging i skråningen ned mot skolen/Sandbekken.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som

ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)

197 662,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 147 662,00 (Kontraktsum totalt)
197 662,00 (Andel av fellesgjeld)

3 147 662,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 148 752,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 158 052,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kåre Kilstad
Inger Marie Kilstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 902,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 000,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Elgtråkket 9A, 2014 BLYSTADLIA	
Dato for energimerking 07.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-346465
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150454093
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 319
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0401



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 61,0 m²	Oppvarmet bruksareal 61,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi	
kWh/m² per år	245,46

Elgtråkket 9 A

2014 BLYSTADLIA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1980

BRA:

66 m²

BRA-i:

62 m²

Rapportdato:

16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 103 BNR: 319 ANR: 58

Roy Bekkesletten
Tørrmester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Elgtråkket 9 A
2014 Blystadlia

Vedlegg

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Elgtråkket 9 A, 2014 Blystadlia

2 av 18

38

ELGTRÅKKET 9A

PROAKTIV.NO

39

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Balkongdør subber i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med egen motor er tilkoblet felles avtrekkskanal.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- innredningen er slitt.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate vegg/himling	TG-2 er satt ut fra alder.
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	TG-2 er satt ut fra alder.
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Overflater på innvendige gulv	Parkett er noe slitt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.9.2026	16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Boet etter Marianne Kilstad	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Kåre Kilstad

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklærings skjema er ikke utfyllt da dette er et dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		
 			

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Elgråkket 9 A, 2014 Blystadlia					
Kommunenr:	3224	Gårdsnr:	103	Bruksnr:	319	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	58	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Liggende panel, fasadeplater og teglstein på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	66	62 Entré/gang, soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,33 m - ca 2,36 m.	4 Utebod.	0	14
Totalt m²	66	62	4	0	14

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det:
1 skap i felles bod.
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: TerrasseTG-1

Type	Terrasse
Terrasse med flislagt betongdekke. Størrelse ca 14 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble oppusset i regi av borettslaget i 2018.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Ukjent.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Selve tekkingen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er tildekket.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Tekking ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.2 Vinduer og dørerTG-2

Beskrivelse	
Malt entrédør i stål. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Malt boddør i stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er fra 2019. Stuevindu er fra 1999. Det er ukjent alder på kjøkken og soveromsvindu. Balkongdør er fra 1999. Det er ukjent alder på boddør.	

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-2
Balkongdør subber i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør anbefales justert.	

6.3 KjøkkenTG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser over benkeplate. Kjøkkeninnredning er fra 2004.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet. Fuktskadene kan medføre videre skade på innredningen og redusert levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med egen motor er tilkoblet felles avtrekkskanal. Løsningen kan påvirke funksjonen til byggets felles avtrekksanlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at kjøkkenavtrekket tilpasses byggets felles avtrekksanlegg.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Lufting av kloakk over tak er ikke verifisert ved visuell befarig av tilgjengelige takflater.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.6 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på vanninstallasjonen etter byggeår. Deler av vannrør er originale.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige kobberør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer. Overbelastningsvern på 40 Amp. 5 kurser. Overspenningsvern.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.8 Varmtvannsbereder

TG-2

Oppsummering

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. 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.

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Kjøkkenskap med ukjent understøttelse
Årstall	2004
Størrelse	116 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.	

6.9 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.10 Våtrom: Bad

TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på badet.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: - Riss/sprekker i flis - Riss/sprekker i flisfuger	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er registrert riss i enkelte fliser og sprekker i fuger i dusjsonen. Riss og sprekker kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktskade dersom vann trenger inn i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på utviklingen av riss og sprekker i dusjsonen.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk Beskrivelse: Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	

Oppsummering overflate gulv	TG-3
- gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å installere dusjkabinett, for å frigjøre sluket.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3
- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av våtrommet bør påregnes.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Innredningen er slitt.	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Innredningen er slitt. Slitasjen medfører redusert levetid og behov for vedlikehold/utskifting over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innredningen bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking med 73 mm hullsag var ikke mulig å gjennomføre, da veggen mot våtrommets bruksvannutsatte sone er utført i meksistein. Det er derfor utført fuktkontroll gjennom to mindre hull i fuger i meksisteinveggen fra tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling i veggen bak flisene med fuktmåler.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	

6.11 Våtrom: VaskeromTG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Overflate vegg/himling	Våtromstapet/belegg
Overflate vegg	Våtromstapet/belegg
Malt himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
TG-2 er satt ut fra alder.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2
TG-2 er satt ut fra alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Observerte avvik: Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt og på sikt planlegge for oppgradering/utskifting av tettesjikt i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
----------------------------	------

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
--------------------------	------

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt fordi badet har synlig membran.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.12 Innerdører:	TG-1
------------------	------

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.13 Overflater på innvendige gulv	TG-2
------------------------------------	------

Beskrivelse	
Parkett, belegg og fliser.	
Er det registrert avvik?	Ja
Parkett er noe slitt.	
Oppsummering	TG-2
Parkett er noe slitt.	

6.14 Overflater på innvendige vegger	TG-1
--------------------------------------	------

Beskrivelse	
Malte flater, malt strie og møksistein. Vegger på soverom er malt i 2022.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.15 Overflater på innvendige himlinger

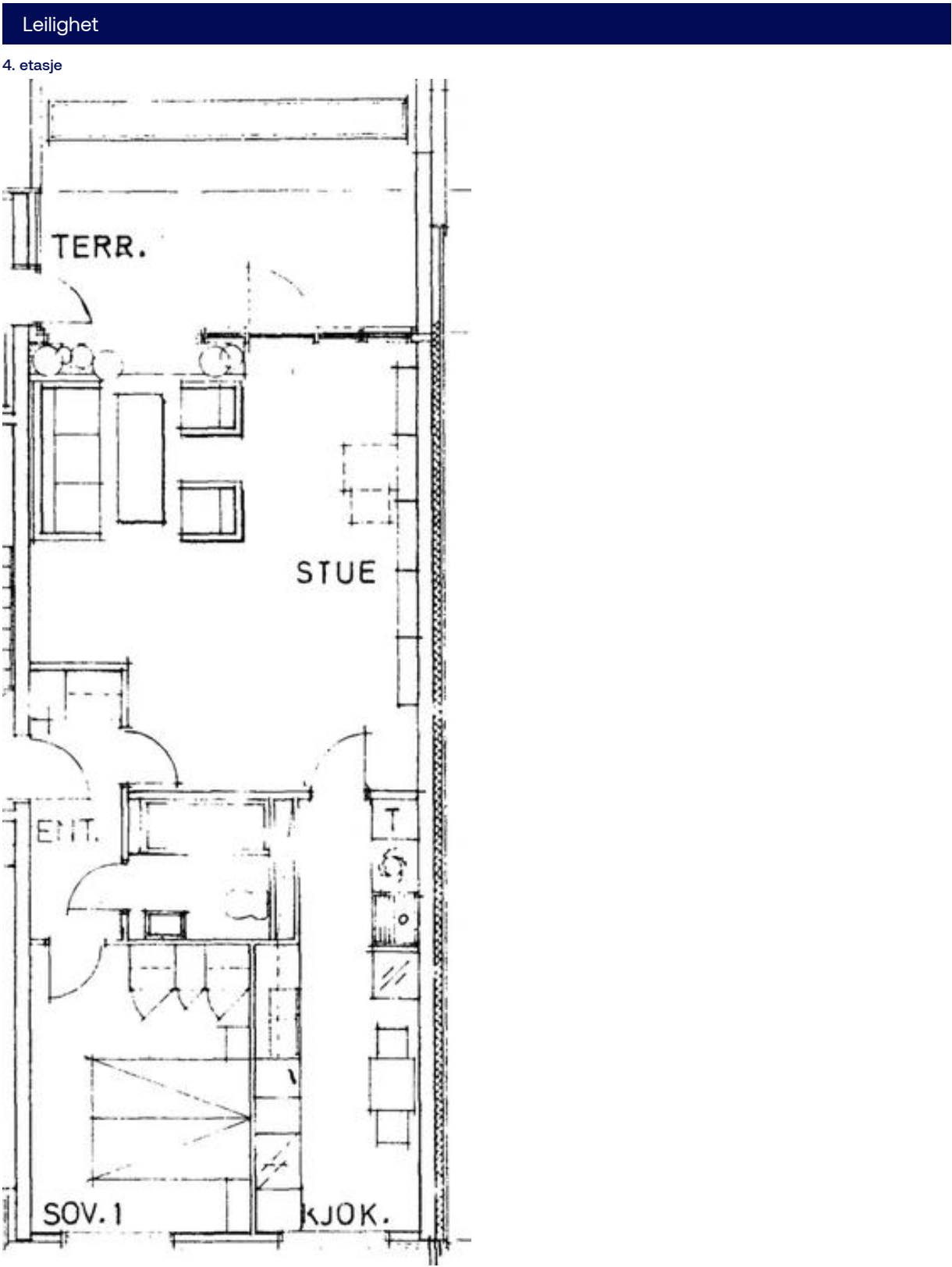
TG-1

Beskrivelse	
Malte flater. Himling på soverom er malt i 2022.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.16 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Elgtråkket 9A, 2014 BLYSTADLIA

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Elgtråkket 9A

Elgtråkket 9A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 1999

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Kilstad, Kåre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen kommentater

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66459742

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kåre Kilstad	2026-09-07
Identification	
 Kåre Kilstad	

VEDTEKTER FOR
BJØRNEFARET BORETTSLAG
Org nr. 954 356 051

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørnefaret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg i boligen, må sørge for at dette dokumenteres grundig og at det utføres av autorisert personell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Styrets oppgave er å komme med anbefaling av medlemmer og varamedlemmer til valgkomite som velges av generalforsamling. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og komme med anbefaling av disse til generalforsamling. Valgkomiteen skal også komme med forslag til honorarer for styrerepresentanter i generalforsamling.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

ORDENSREGLER

for

BJØRNEFARET BORETTSLAG

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

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

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

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

1. YTRE ORDEN

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

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

Vern om plener og beplatninger.

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

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

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

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

Borettshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Borettshavere har ikke lov å parkere på gjesteplasser
Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser.
Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt.

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

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

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

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

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

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

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

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

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

Vaskemaskin/oppvaskemaskin m.v. må monteres forskriftsmesseig.

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

3. DYREHOLD

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

4. RO I LEILIGHETEN

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

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

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

5. TILLITSVALGTE

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

Det foreligger egen instruks for blokktilitsvalgte.

6. GENERELT

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

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

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

Meldinger fra styret i borettslaget til borettsliverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom borettsliverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktilitsvalgt og/eller styret.

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

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING i Bjørnefare borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefare Borettslag

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

Inngang er på kortsiden mot Bjørnefare 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Det er 6 saker til behandling

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

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

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

Blystadlia, 02.03.2026

Styret for Bjørnefare Borettslag

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

Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

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

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**
Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.

4. **GODTGJØRELSE**

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

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

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

- B) **Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:**
Dette etter ønske fra valgkomiteen om lik fordeling

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

5. **Innkome forslag**

A) **Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgråkket**

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

Harastien 5	= 350 m2
Harastien 7	= 230 m2
Harastien 9	= 220 m2
Harastien 11	= 75 m2
Harastien 13	= 140 m2
Harastien 15	= 200 m2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Oversiktskart som viser eiendomsområdet til Bjørnefaret Borettslag

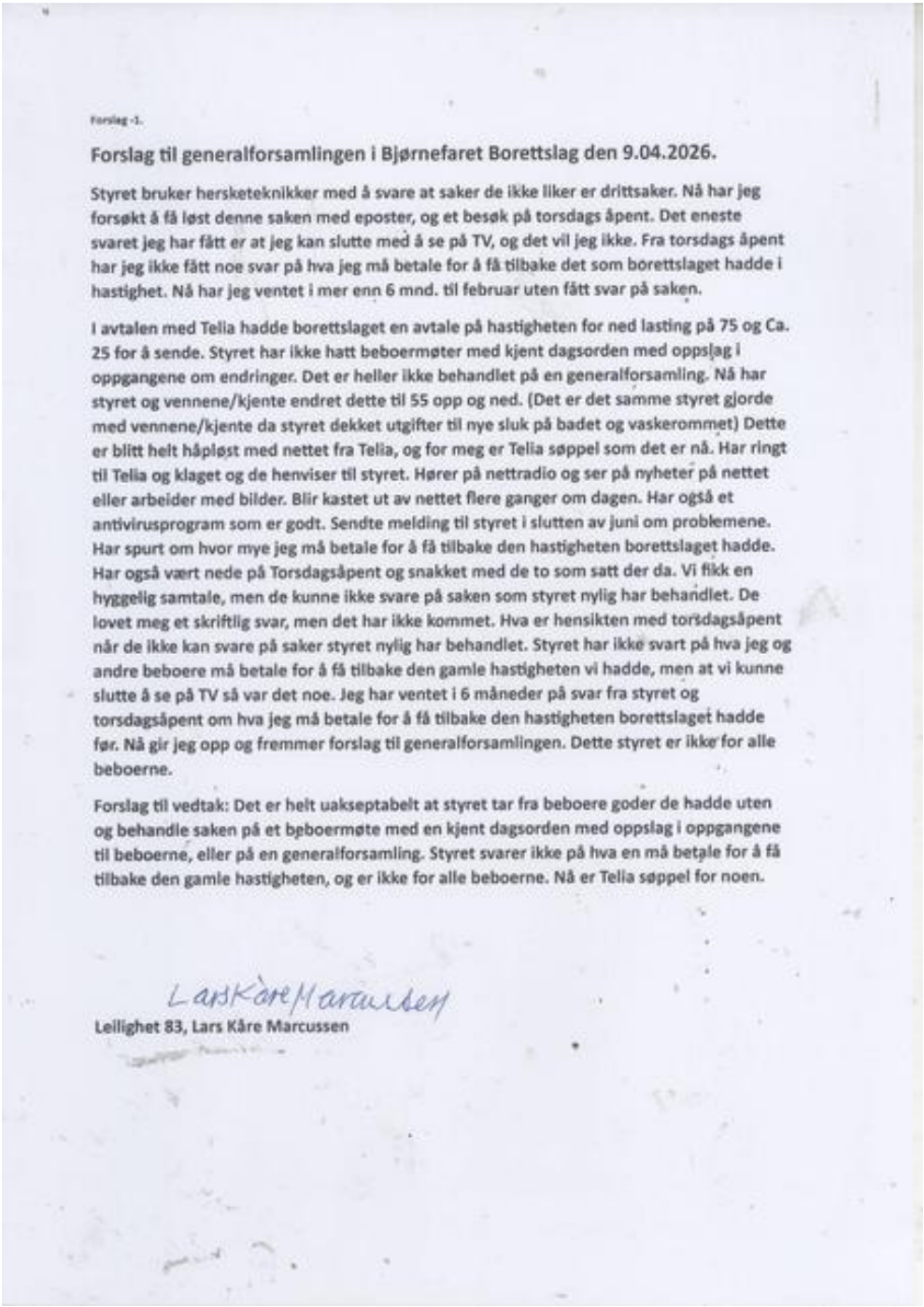


Foto av aktuelt området (skråningen mellom Harastien og Elgtråkket)



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

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:



Styrets innstilling:

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

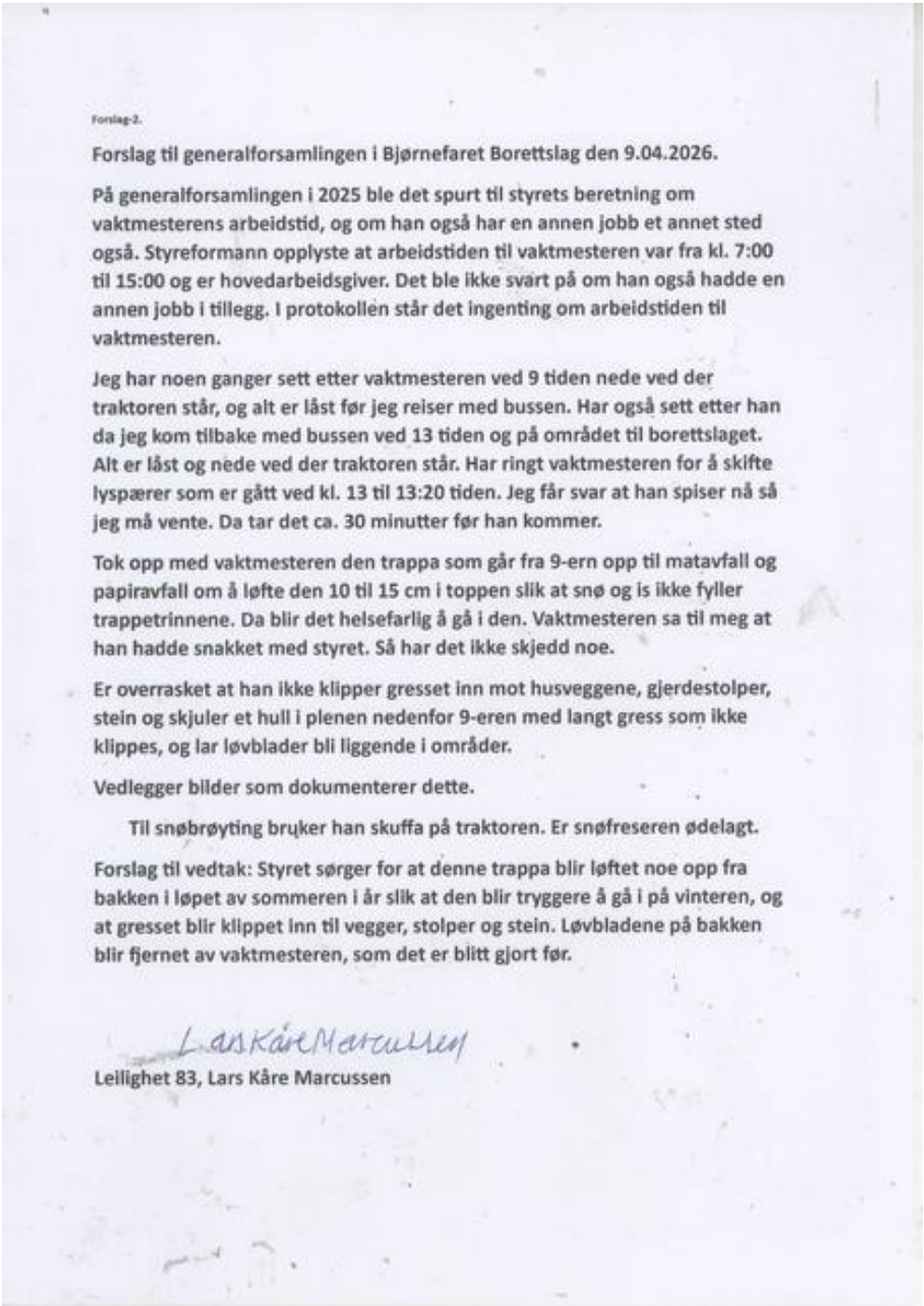
Styret har svart på mailene som er sendt inn, og kommet med forslag til hva han skal gjøre. Han har fått beskjed om at vi ikke kan sende han avtalen, men at han kan komme innom for å lese den på torsdagsåpent. Han kom ikke på den nevnte datoen som ble foreslått, men på en annen da de som satt der ikke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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

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



Styrets innstilling:

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

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

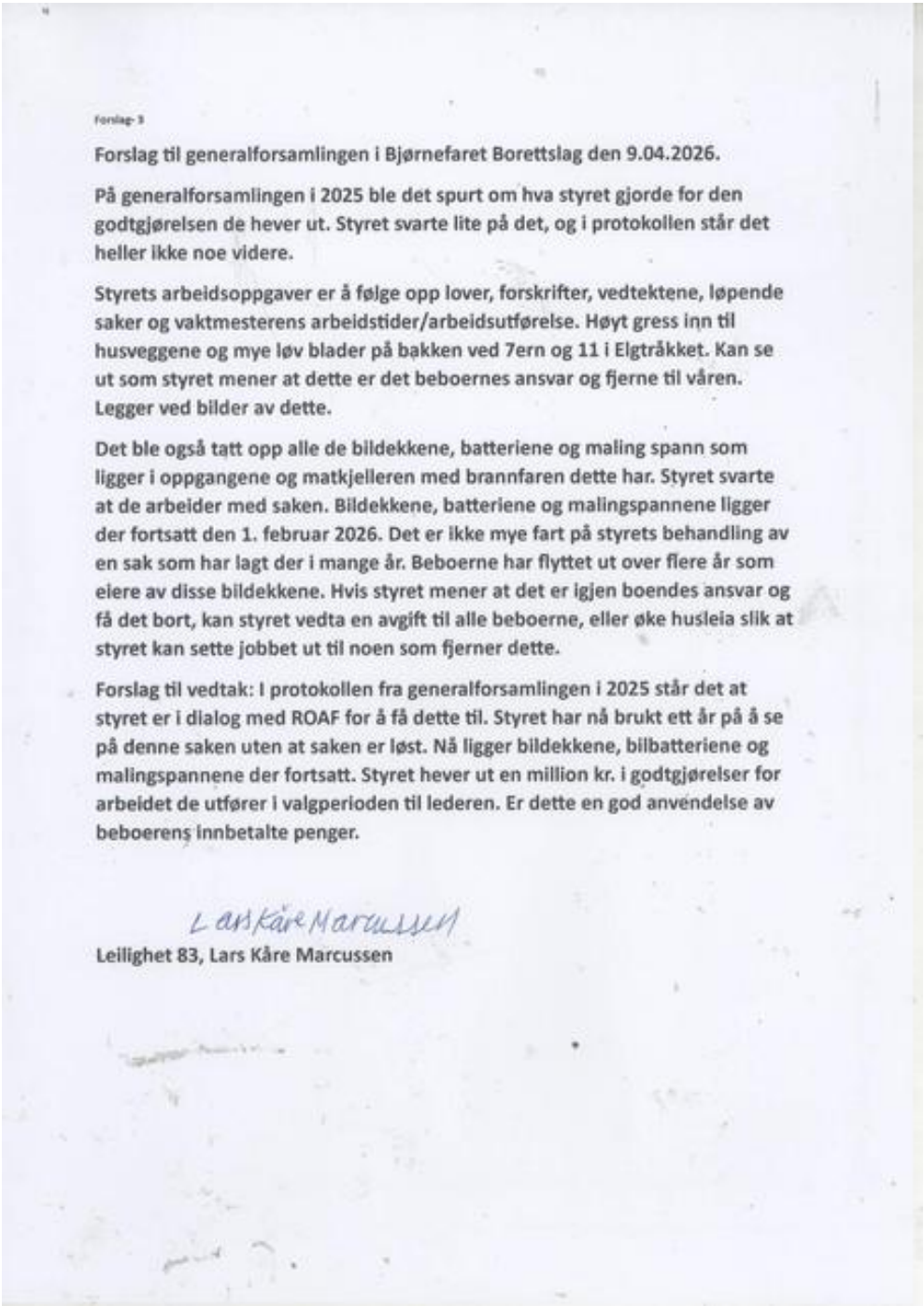
Det er normalt at det kan bli snø i en trapp om vinteren, dersom denne trappen skal heves er det mye mer som må gjøres. Styret kan se på dette, men det er viktig at dette tas som en driftssak, for å ikke måtte ta opp på en ny generalforsamling dersom noe annet skal gjøres med trappen.

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:



Styrets innstilling:

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

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

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

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

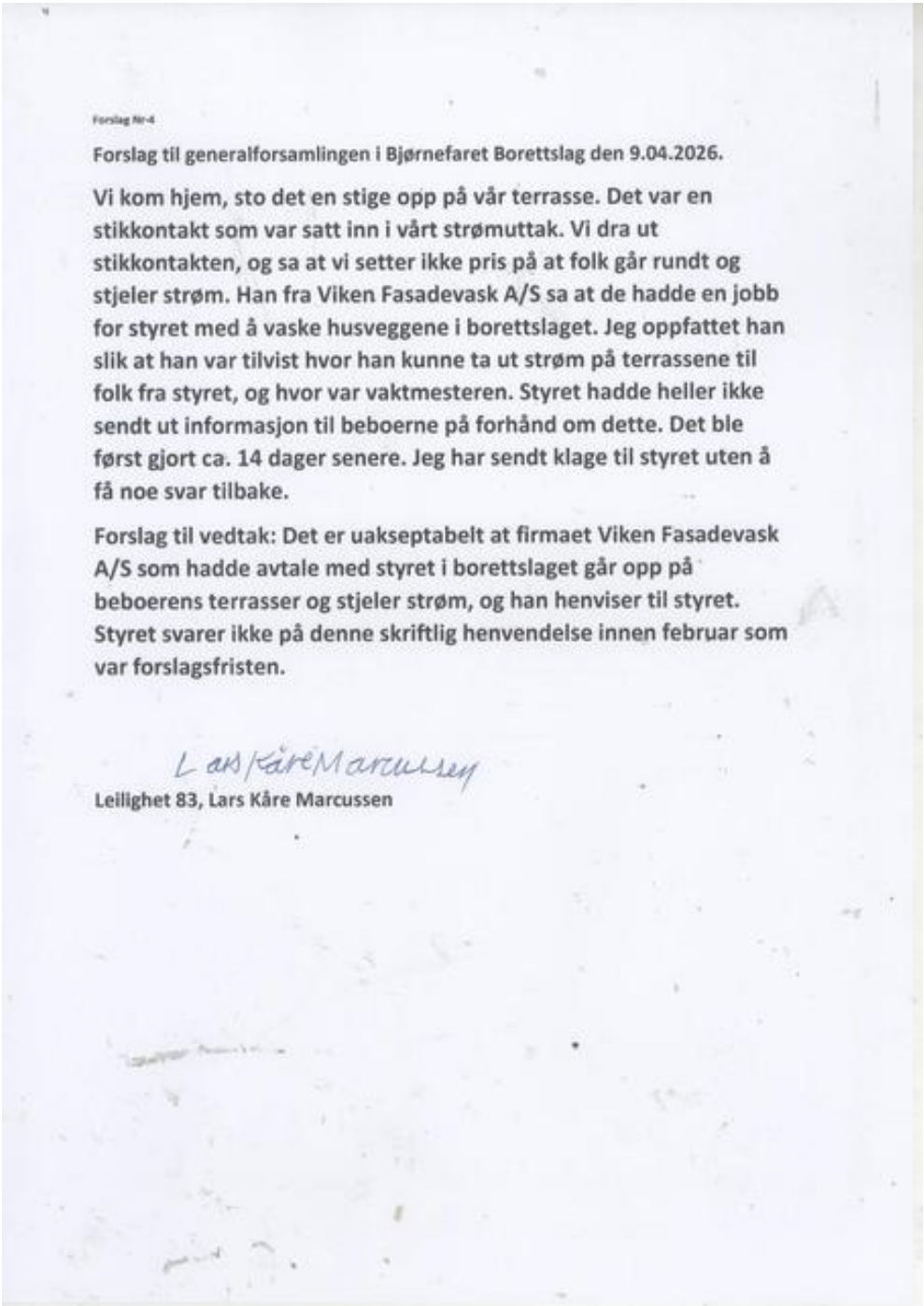
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

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

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

Styrets forslag til vedtak:
 Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

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



Styrets innstilling:

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

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

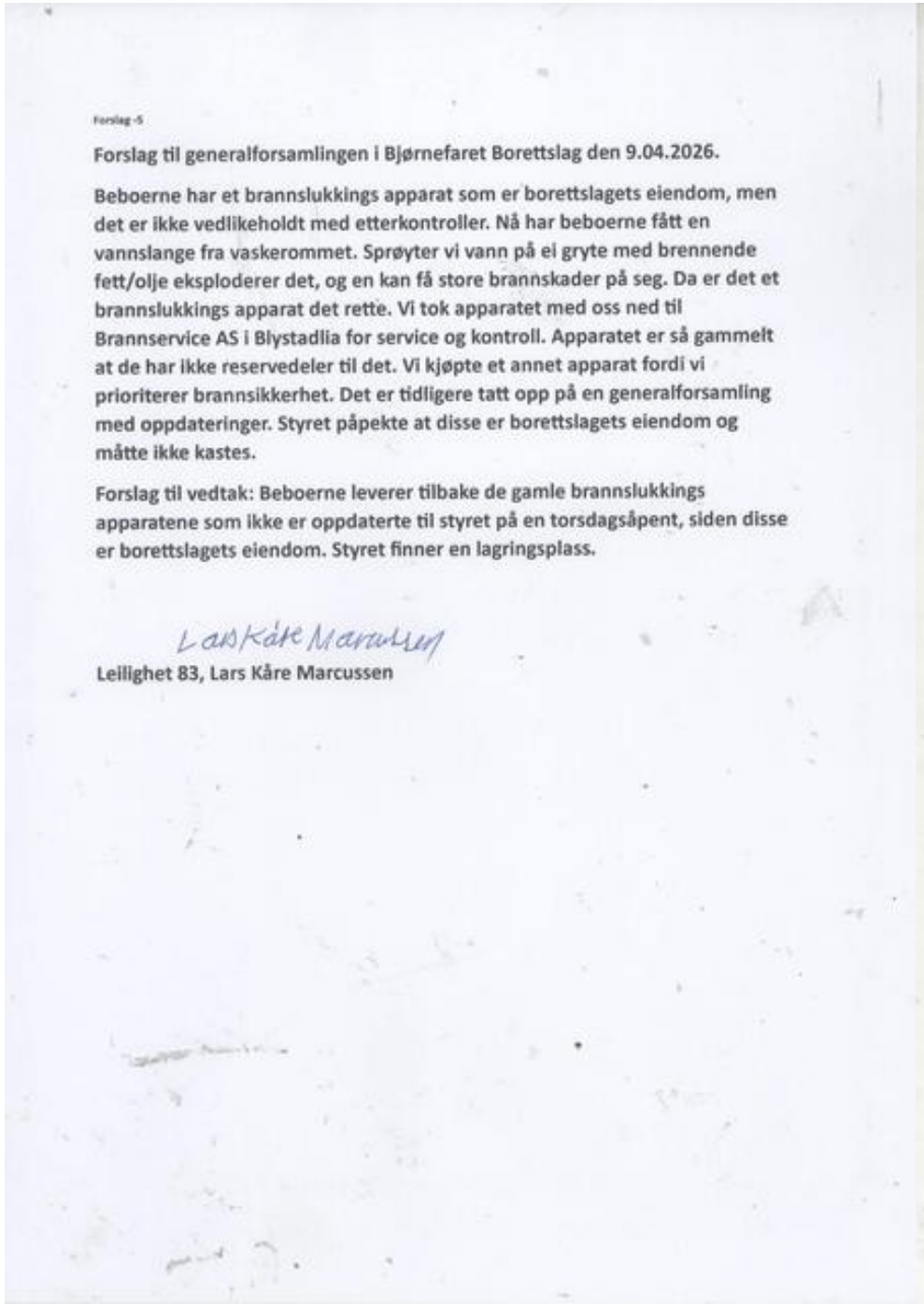
Forslagstiller har dessverre ikke fått svar på mailen han sendte 16.september, dette må vi bare beklage. Han sendte ikke noe purring på dette før han i stedet valgte å sende dette til generalforsamlingen.

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

F) Gamle brannslukkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:



Styrets innstilling:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

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

Varamedlemmer:

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

Valgkomiteen:

Terje Rustad (sign.) Heidi Nicolaysen (sign.)

Espen Modahl (sign.)

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

Styrets forslag:

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

D) Valg av 6 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling for ett år.

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

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2025 til april 2026.

1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2025 var følgende:

Styret

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

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

Valgkomiteen

Leder	Terje Rustad
Medlem	Heidi Nicolaysen
Medlem	Espen Modahl

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2025:

Kenneth Bredesen deltok på generalforsamlingen i Bori.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art.

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

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

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

Ansatte / arbeidsmiljø.

Borettslaget har ansatt Kenneth Klever i full vaktmesterstilling.

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

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Tre varamedlemmer er også kvinner.
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Parkering

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

Bjørnestua

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

Nøkler

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

Bruksoverlating ("fremleie")

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

Renhold

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

Renovasjon

Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver uke.

Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11.
Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget.
NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere.
Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4.
Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimatorbilen som kommer en gang hvert år.

Brannsikringsutstyr

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

Rabattavtaler

Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres.
Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

Internett, TV og telefoni

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

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

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

Anskaffelser

Det har ikke vært noen anskaffelser i 2025.

Sikring mot tap av felleskostnader

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

Lån og låneopptak

Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2025 kr. 62 722 376,-
Lånet har en flytende rente 5,15%
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 230 596,-.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring.
Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.
Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610.

Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet er: 24 13 18 88
Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.
Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes på BORI's internettsider www.bori.no.
Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.
BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Møtevirkosmhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 28 protokollerte saker i 2025 og 12 protokollerte saker i 2026.
Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

Styrerommet

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

Borettslagets internettside

Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på **www.bjornefare.no**. Der kan man finne informasjon om borettslaget.
Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

Beboerinfo

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

Komprimatorbil.

Vi hadde komprimatorbil våren 2025

Hunde/kattehold

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

Vedlikehold og vask av garasjer

Garasjene ble vasket i mai.

Samarbeid med BORI

Samarbeidet med Bori fungerer bra.

Rettslige tvister.

Borettslaget er ikke innvolvert i noen rettslige tvister.

Styrets utgifter.

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

7.REGNSKAPET FOR 2025

Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-. Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.
Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

8. BUDSJETT FOR 2026

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.
Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,-.
Det er ikke budsjettetert med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

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

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

Finansinntekter.
Det er budsjettetert med de samme renteinntektene som i 2025.

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

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

Styret for Bjørnefarets borettslag - Blystadlia, 02.03.2026

John Steinvik (sign)
Styremedlem

Martine Tangen (sign)
Styremedlem

Stian Bjerkkan (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Brødesen (sign)
Styreleder

Bjørnefarets Borettslag

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Bjørnefarets Borettslag org.nr. 954356051

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

Balanse 31.12.2025			
Bjørnefareet Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	70 500 429	70 500 429
Tomt	10, 16	6 708 990	6 708 990
Sum varige driftsmidler		77 209 418	77 209 418
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		77 209 418	77 209 418
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		615 750	640 487
Kundefordringer		72 164	81 267
Sum fordringer		687 914	721 754
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 895 158	2 516 085
Skattetrekkonto	11	19 092	17 991
Sum omløpsmidler		6 602 164	3 255 831
SUM EIENDELER		83 811 582	80 465 249

Balanse 31.12.2025			
Bjørnefare t Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-1 858 998	-6 513 259
Sum egenkapital		-1 831 798	-6 486 059
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	14, 16	62 722 376	64 058 654
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
Sum langsiktig gjeld		85 446 176	86 782 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 242	91 463
Annen kortsiktig gjeld	17	123 963	77 391
Sum kortsiktig gjeld		197 205	168 854
Sum gjeld		85 643 381	86 951 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 811 582	80 465 249

Bjørnefare t Borettslag		
Kenneth Bredesen Styrets leder	Stian Bjerk an Styremedlem	Martine Tangen Styremedlem
Lars Henrik Kristiansen Styremedlem	John Arve Sørvik Steinvik Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 2 Andre driftsinntekter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	3 512	9 664	0	0
Sum andre driftsinntekter	3 512	9 664	0	0

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Note 4 Konsulentttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kabel-TV og telefoni

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

Note 10 Anleggsmidler

	Video porttelefon styrerom	Sittegruppe Bjørnestua	Gressklipper Enduro 65/2T	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelseskost pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelsesår	2018	2016	2013	2014
	Tomter	Bygninger	Vaktmesterleilighet	
Anskaffelseskost pr.01.01	6 708 989	70 140 428	360 000	
Anskaffelseskost pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000	
Bokført verdi pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000	
Anskaffelsesår	1979	1979	1986	

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

Note 11 Bundne midler

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

Note 12 Andelskapital

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

Note 13 Opptjent egenkapital

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

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

Note 14 Pantelån

Pantelån	
Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	83987179263
Opptaksår	2018
Rentesats	5,15
Beregnet innfridd	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp	74 800 000
Nedbetalt tidligere	10 741 994
Nedbetalt i år	1 335 630
Lånesaldo 31.12	62 722 376
Saldo 5 år frem i tid	54 439 454

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 Disponible midler

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

415 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bredesen, Kenneth	2026-03-03	Bjerkan, Stian	2026-03-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Bredesen, Kenneth		 Bjerkan, Stian	
Navn	Dato	Navn	Dato
Kristiansen, Lars Henrik	2026-02-24	Tangen, Martine	2026-02-20
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Kristiansen, Lars Henrik		 Tangen, Martine	
Navn	Dato		
Steinvik, John Arve Sørvik	2026-02-20		
Identifikasjon			
 Steinvik, John Arve Sørvik			



Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
04.03.2026



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 4. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

04.03.2026 16:56:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

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

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

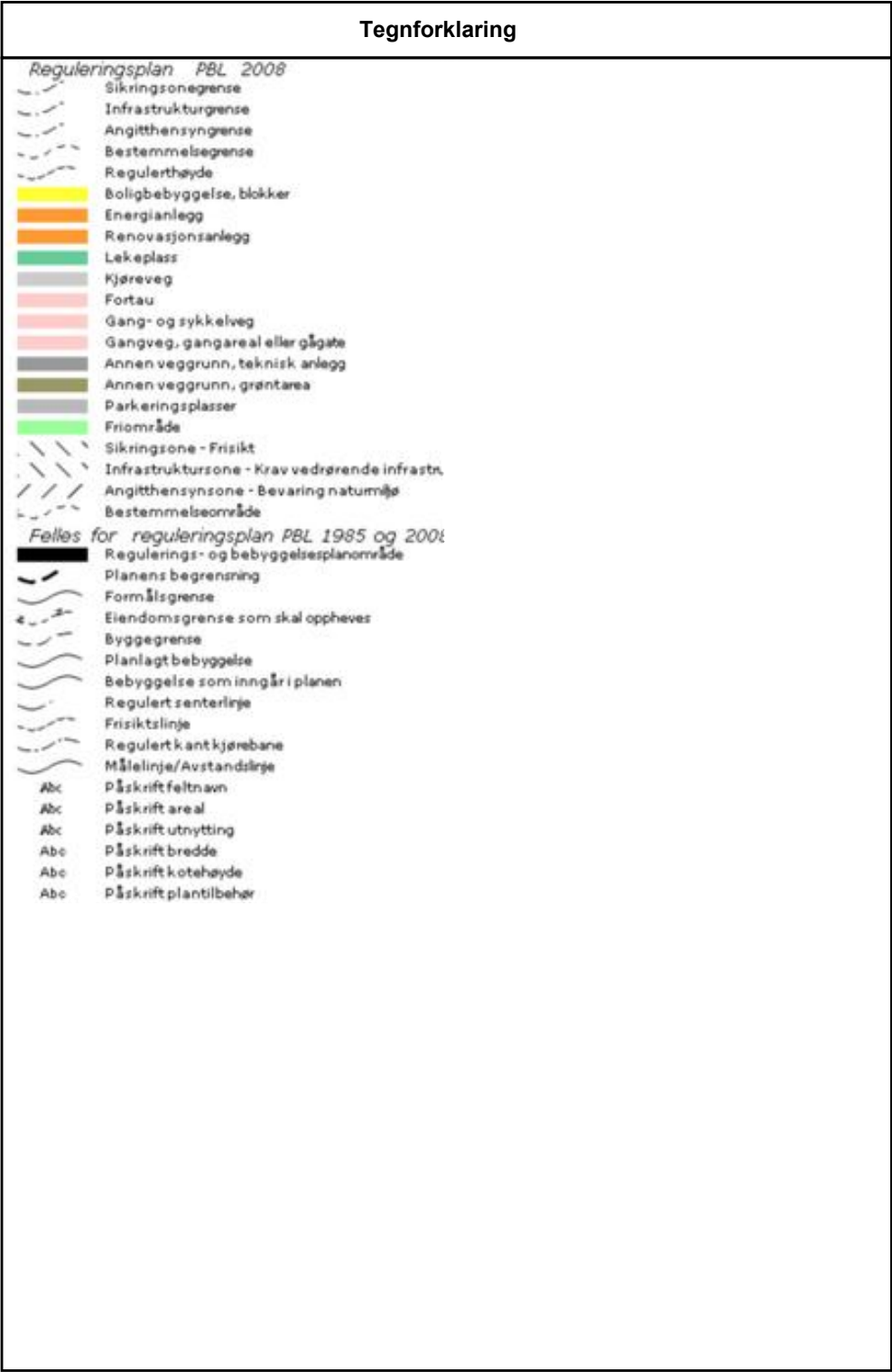
Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
04.03.2026



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

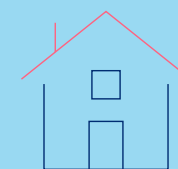
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Elgtråkket 9A, 2014 BLYSTADLIA. Gnr. 103, bnr. 319, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1510260263
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no