PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ELGTRÅKKET 11 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra BORI

Vedtekter og husordensregler

Innkalling til generalforsamling

Protokoll fra generealforsamling

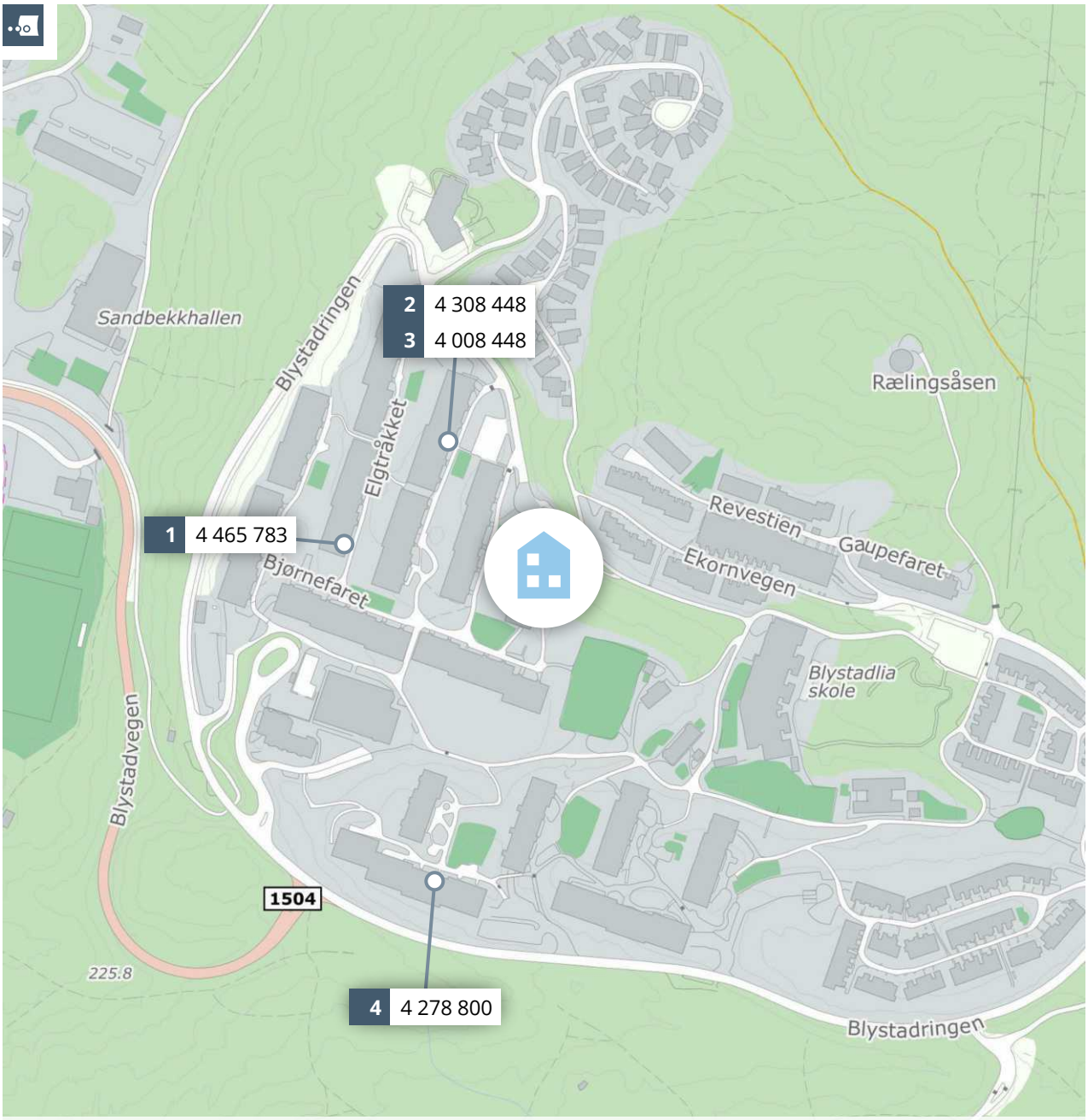
Informasjon fra Rælingen kommune

Reguleringskart og bestemmelser

DOK-analyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELGTRÅKKET 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 22.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgtråkket 11 B, 2014 BLYSTADLIA

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 103 BNR 319 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Blystadlia 1

Verdivurdert til

3 900 000

227 268	4 127 268	50 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	4 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 178
Formue	23 497
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgtråkket 3 E 74 m²	1977	1. etg	2 sov	09.06.2026	3 990 000	**4 050 000**	415 783	4 465 783	**60 348**
2	Elgtråkket 5 D 83 m²	1978	4. etg	2 sov	09.09.2026	3 950 000	**3 880 000**	428 448	4 308 448	**51 909**
3	Elgtråkket 5 D 82 m²	1978	4. etg	2 sov	20.03.2026	3 700 000	**3 580 000**	428 448	4 008 448	**48 884**
4	Blystadringen 2 C 91 m²	1978	2. etg	2 sov	15.06.2026	3 990 000	**4 050 000**	228 800	4 278 800	**47 020**

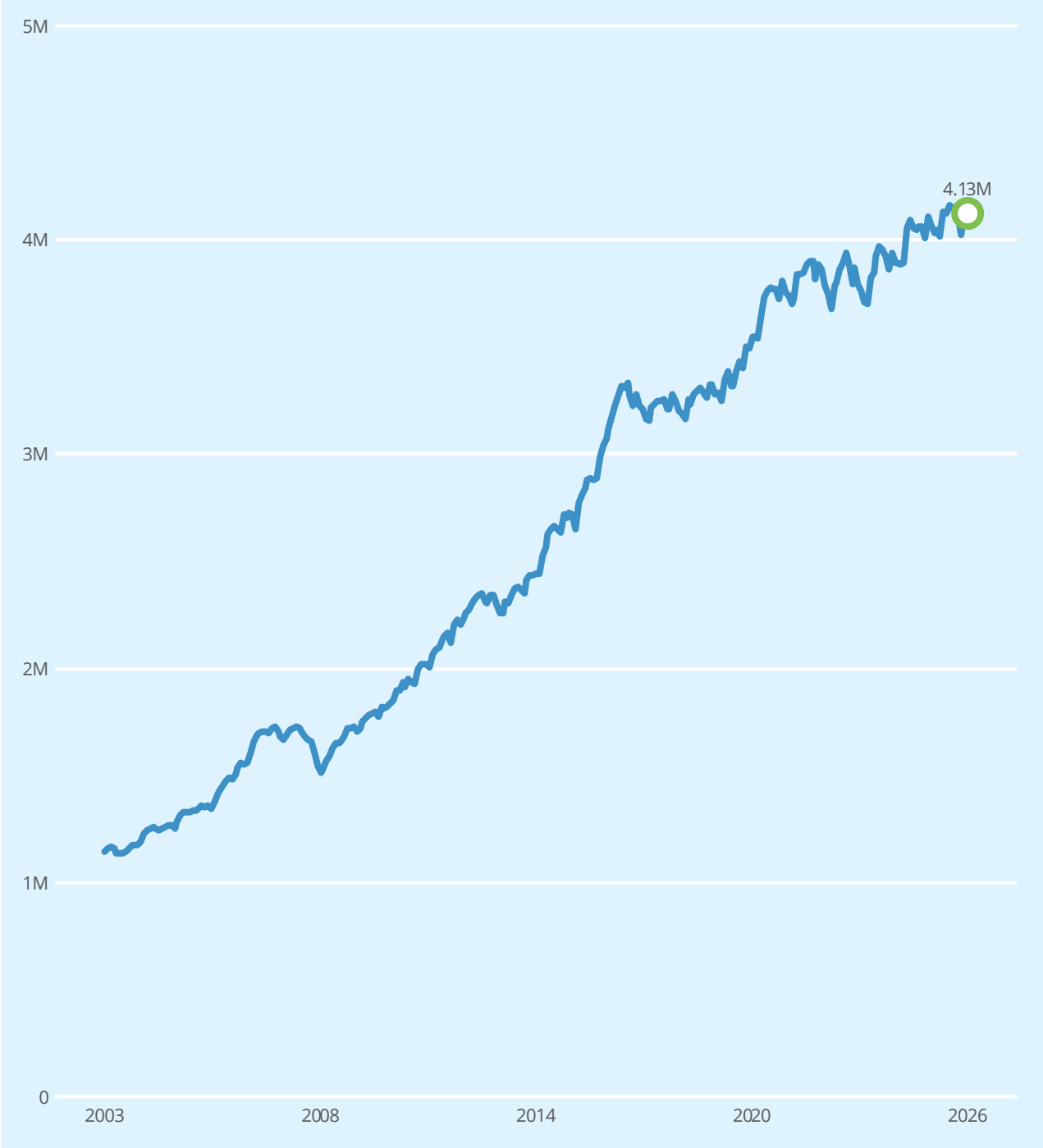
Innbydende 4-roms toppleilighet | Kjøkken og bad fra 2021 | 3 soverom | 19 m² balkong med utsikt | Garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Blystadlia 1 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 800 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i Blystadlia 1 grunnkrets siste 6 mnd

32
leiligheter solgt

3 904 000 Prisantydning i snitt
3 874 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 154 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd
52 693 Blystadlia 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
50 333 Elgtråkket 11 B Totalpris 4 127 268

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260020
Addresse	Elgtråkket 11 B		
Postnr.	2014	Sted	BLYSTADLIA
Selgers navn	Stian Vilming		
Selgers navn	Marte Anundsen Vilming		
Selgers navn	Sondre Vilming		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Stian Vilming

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bolig ble kjøpt av Stian Vilming i 1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i boligen, men har ivaretatt den det siste året etter Stians død

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
M A
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1455740

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ujevnhet i tapet og eldre sluk.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

De Lilla AS renoverte toalett og baderom i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på arbeidet gjort av De Lilla AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet har blitt renovert etter våtromsnormens hovedprinsipper så langt dette er mulig ved renovering av bad i eksisterende romløsning (ikke nybygg). Det er en 2-komponent smøremembran, samt membranduk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Etter det gamle sluket fjernet, så ble det etablert undergulv med fall til nytt hovedsluk. Undergulvet ble deretter dekket med et beskyttelsessjikt(isolasjonsplater - XPS), før rørgjennomføringer og evt hjelpesluk ble slisset ned i isolasjonsplatene.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekablene er montert på armeringsnett og støpt inn med baderomsstøp. Rockwool/Glava isolasjon, nye kurser med elektriske punkter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra De Lilla AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid i forbindelse med utbedring fra Bjørnefaret borettslag i 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørnefaret borettslag (kjenner ikke detaljene)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021. Skiftet resterende sikringer og nye hovedsikringer i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer for utført arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.09.2026

Signert av *Marte Anundsen Vilming*

Signert av *Sondre Vilming*

Initialer selger:
M A
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
605747 - Stian Vilming Stian Vilming Elgtråkket 11 B Leil 401 2014 BLYSTADLIA	Elektriker Gruppen AS Tevlingveien 23 1081 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 312 RUNE SLATTUM Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.

Ordre/dato		Arbeidssted		Kontakt
Ordrenr.:	35208	Stian Vilming		Stian Vilming
Ordrenavn:	Nytt elopplegg i ny kjøkkenin...	Elgtråkket 11		99448540
Dato:	05.09.2021	2014 BLYSTADLIA		
Saksbehandler:	Rune Slattum	Boligmappe nr:	CWM8764	

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse	Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
El opplegg i ny kjøkkeninnredning.			

Elsikkerhetsdokumentasjon - Sluttkontroll R1

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2014	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Kontrollert av:
10.09.2021



Rune Slattum

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2024 NELFO

16.01.2024



Signatur, installatør

© 2024 NELFO

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Marte Anundsen Vilming	Elgtråkket 11B	2014 (Blystadlia)	8727

Kontaktperson	Telefon	E-post
	98652291	martevilming@gmail.com

Anlegg

Arbeidets omfang

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Type arbeid

☐ Ny installasjon ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet

Komponentbytte av sikringsautomater fra UZ-element til jordfeilautomater.
Byttet følgende: Overbelastningsvern/sikringsskap og jordfeilautomater fra kurs 2 til 5.
Kurs 6 til 9 var ettermontert fra tidligere og ikke utført av Fjell Elektrikeren.

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Elgtråkket 11B	2014 (Blystadlia)		

Påbegynt	Ferdigstilt	Målepunkt ID	Utført i henhold til følgende forskrift
	2026-09-08		fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utført i henhold til følgende standard(er)	Type bolig
NEK 400:1998	Boligblokker

Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Fjell Elektrikeren AS	Surstoffveien 5	0661 (OSLO)	913495349

Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post
	Sindre Bakkene	post@fjellelektrikeren.no

Om NHO Elektrodokumentasjon:
NHO Elektrodokumentasjon er et rammeverk for dokumentasjon, utarbeidet av NHO Elektro for medlemsbedriftene. Elektrovirksomheten er fullt ut ansvarlig for å vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig og dekkende for den aktuelle installasjonen. Korrekt utfylling og bruk av NHO Elektrodokumentasjon er elektrovirksomhetens ansvar.

Beskrivelse

Vedlagt dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

☒ Risikovurdering ☒ Sluttkontroll ☒ Kursfortegnelse ☐ Utstyrsdokumentasjon

Annen vedlagt dokumentasjon, spesifiser:

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Undertegnede erklærer samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).
Dokumentasjon i henhold til fel § 12 er overlevert eier av anlegget.

Navn	Dato	Signatur
Sindre Bakkene	2026-09-08	Elektronisk signert av Sindre Bakkene. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Stilling/tittel

Autorisert elektroinstallatør

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

DOKUMENTASJON PÅ OPPBYGGING, PRODUKTER, LEVERANDØRER OG VEDLIKEHOLD AV DERES NYE BADEROM

KUNDENS NAVN : STIAN VILMING

ADRESSE : ELGTRÅKKET 11B, 2014 BLYSTADLIA

UTFØRT I PERIODEN : OKTOBER-NOVEMBER 2021

PROSJEKTLEDER VED DE LILLA: CHRISTIAN SOMMERFELT

PROSJEKTANSVARLIG VED DE LILLA: JARL IVAR JOHNSEN

INNHOLDSFORTEGNELSE

SIDEINNHOLD:		SIDE:
BESKRIVELSE	BESKRIVELSE AV UTFØRT ARBEID	3
VEGGER	LITEX VÅTROMSPLATER OG TILBEHØR	4-5
GULV	VÅTROMSMEMBRAN	6
VVS INSTALLASJON	BESKRIVELSE AV VVS INSTALLASJONENE	7
EL INSTALLASJON	BESKRIVELSE AV EL INSTALLASJONENE	8
VEDLIKEHOLD	VEDLIKEHOLD AV BADEROMMET	9
TILBEHØR	MATERIALER OG TILBEHØR SOM ER BRUKT I FORBINDELSE MED PROSJEKTET	10
UTFØRENDE	OVERSIKT OVER INNVOLVERTE UNDERLEVRANDØRER/ FAG	11
GARANTI	GARANTI MED FORUTSETNINGER	12
VEDLEGG	BILDER FRA REHABILITERINGEN	13-15

BESKRIVELSE AV UTFØRT ARBEID

De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen av deres nye bad. Badet har blitt renovert etter våtromsnormens hovedprinsipper så langt dette er mulig ved renovering av deres bad i eksisterende romløsning (ikke nybygg). Gammel støp har blitt pigget opp og fjernet der det har vært mulig, i området rundt sluk. badet er bygd opp igjen på nytt.

Etter at badet ble revet, gulvet pigget rundt sluk og det gamle sluket fjernet, så ble det etablert undergulv med fall til nytt hovedsluk. Undergulvet ble deretter dekket med et beskyttelsessjikt(isolasjonsplater - XPS), før rørgjennomføringer og evt hjelpesluk ble slisset ned i isolasjonsplatene. Varmekablene er montert på armeringsnett og støpt inn med baderomsstøp.

Deretter ble **Ardex** membranen lagt på. Det er en 2-komponent smøremembran, samt membranduk. Benyttet til vanntetting av gulv og rørgjennomføringer, smøremembran påført i 2 lag, min. 1,0 mm, sammen med ARDEX tetningsdetaljer under keramiske fliser.

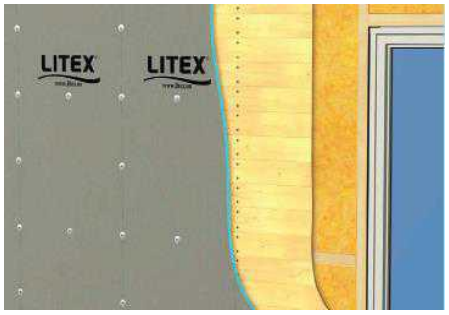
Rockwool/Glava isolasjon, nye kurser med elektriske punkter, **Sanipex** rørgjennomføringer med vannfordelingsskap er montert mellom stenderverk. Veggene ble deretter dekket med rupanel, samt **Litex** våtromsplater kombinert med **Litex Våtromsystem** og membran. Deretter ble det montert innbygningssisterne.

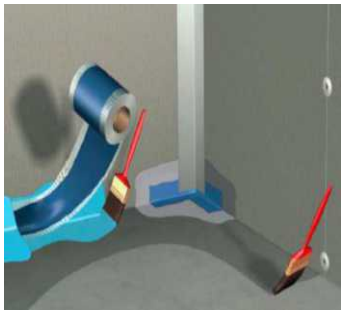
Taket er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling.

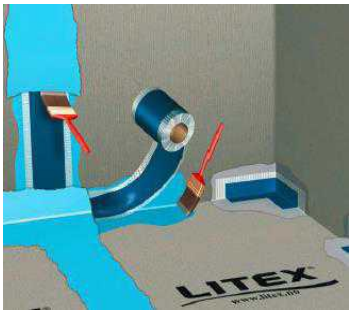
Litex® Våtromsystem på badet

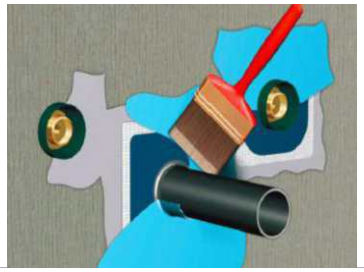
- Litexplatene er helt damptette. Man trenger ikke å smøre smøremembran på Litexplaten, selv ikke mot yttervegg eller i våtsone. Ved forsegling i plateskjøter og over skruegjennomføringer benyttes Litex' tilbehør ihht monteringsanvisning
- Litexplaten med tilbehør inneholder ingen miljøgifter, og har ingen bromerte flammehemmere eller andre skadelige tilsetningsstoffer. Ved bruk av Litex Våtromsystem er det lite svinn og rester etter montering kan leveres til vanlig avfallsdepot
- Litexplaten har isolerende egenskaper, noe som gjør den svært egnet til montering på kalde murvegger som for eksempel kjellervegger. Også på gulv med varmekabler er det en fordel med Litex, da platens isolerende egenskaper vil reflektere varmen oppover
- http://www.litex.no/litex-kvalitetsprodukter-til-oppussing-av-bad/category132.html

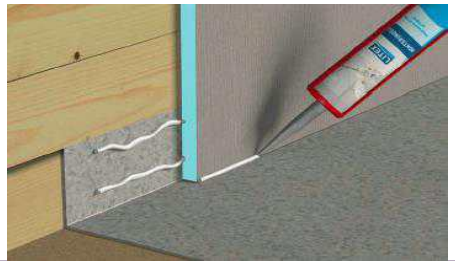
OPPBYGGING AV BAD MED LITEX











Ardex – GULVMEMBRAN

- Bad skal alltid ha sluk. Det er krav om tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
- Gulv, vegger og tak i våtsonen, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
- **ARDEX** leverer dokumenterte løsninger for våtrom, basert på Byggebransjens våtromsnorm (BVN) 31.110 og 32.111. Dette gjør det enkelt å tilfredsstille kravet til dokumentasjon i TEK 10.
- Yttervegger eller vegger mot rom med redusert oppvarming, påføres ett eller to strøk dampsperre **ARDEX P 2 D** for økt vanndampmotstand, før membranen påføres.
- **GULV**
  ARDEX 7 + 8 - 2-komponent smøremembran, samt membranduk og ekstra membranmatte rundt sluk. Benyttet til vanntetting av gulv og rørgjennomføringer. Smøremembran påført i 2 lag, min. 1,0 mm, sammen med ARDEX tetningsdetaljer under keramiske fliser:
  - Innvendig- og utvendige hjørner og tetningsbånd
  - Rørmansjetter
  - Slukmansjetter

VVS - INSTALLASJONENE

Baderommet er bygget opp med høykvalitets produkter fra ledende produsenter til det Skandinaviske markedet.

Gamle kobber rør er fjernet, og erstattet med utskiftbart rør i rør system fra Sanipex. Hovedsluket i badet er bygget med kvalitetssluk, og eventuelle øvrige sluk er bygget med kvalitetssluk som er IKKE brennbart dersom det er påkrevd. Det er lagt 32 mm avløps rør til servant, vaskemaskin eller lignende i baderommet. Ved innbygnings – sisterne er det lagt membran bak og en spalte nede ved gulv for å oppdage lekkasje.

EL - INSTALLASJONENE

- Alle El - installasjonene på baderommet er Installert etter Nek 400-kap 7 (Gjeldene norm for bad)
- Alle komponenter er installert ihht. produsentens montasjeveiledning
- Dokumentasjon foreligger etter Nelfo`s 5 sikre (standard dokumentasjon)
- Varmekablene er koordinert imot De Lilla sin oppbygging av badegulv og dokumentert med foto(se vedlegg)
- De Lilla og Vestre Aker Elektro står ansvarlige for feil på produkter i 5 år
- Leverandør av varmekabelen har 20 år som garanti hvis det er produksjonsfeil

VEDLIKEHOLD AV BADEROM

VEDLIKEHOLDS INSTRUKS:

- **Førstegangsbehandling:** Glaserte fliser trenger ingen behandling. Naturstein skal impregneres etter nærmere spesifikasjon fra produsent
- **Daglig renhold:** Vanlig vask med PH nøytrale vaskemidler. **PH 6,5 - 7,5**
- **Vedlikehold og pleie:** Vanlig rengjøring.(Fuger krever mest aktsomhet) Benytt PH nøytrale vaskemidler. **PH 6,5 - 7,5**
- **Sluk** i alle våtrom skal renses for hår og avfall to til tre ganger pr år for å hindre at de blir "tette"
- Er det plassert **vaskemaskin** på badet, er det viktig at den står støtt og at den står i vater for å unngå langvarig slag og støt under sentrifugering. Slike langvarige slag og støt kan påføre skade på badegulv og membran
- **Fuger:** Det må påregnes noe misfarging i fugen etter noe bruk, da fugemasse er laget av organiske materialer. For å fjerne misfargingen må fugene renses.

MATERIALER OG TILBEHØR

LEVRANDØRER:	PRODUKTER:
Byggmakker Skattum Handel	LITEX, MEMBRAN, STØP, TRELAST MM.
Ardex	GULVMEMBRAN – Ardex
FLISEKOMPANIET/BERGERSEN FLIS	FLISELIM, FUGEMASSE, MEMBRAN MM.
MAL PROFF/MALIA	MALING, SPARKEL MM.
MAXBO	DIV. TRELAST MM.
VVS	Rør-i-rør system, GEBERIT MM.
EL	VARMEKABEL

UNDERLEVRANDØRER/ FAG

FIRMA:	FAG GRUPPE:	ORG. NR.:
DE LILLA www.delilla.no	TOTALENTREPRENØR	989 987 364 MVA
Vestre Aker Elektro www.vestreakerelektro.no	ELEKTRO	996 913 058 MVA
DE LILLA www.delilla.no	VVS	989 987 364 MVA

GARANTI

De Lilla AS gir herved en 12 års tetthetsgaranti på deres bad med forutsetninger nevnt nedenfor;

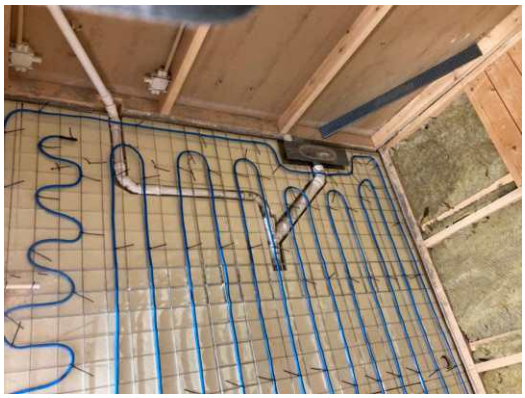
1. Kunde/eier må **IKKE** borre el. pigge i gulvet eller veggene. Hvis det allikevel må borres i veggene skal De Lilla AS utføre dette slik at hull i membraner unngås
2. Garantien **opphører** dersom kunde/eier i garantiperioden engasjerer andre håndverksfirmaer enn De Lilla eller dets underleverandører til å utføre håndverksarbeide på baderommet
3. Dersom det er vaskemaskin på badet, er det viktig at den står støtt og i vater for å unngå langvarig slag og støt under sentrifugering. Slike langvarige slag og støt kan påføre skade på badegulv og membran
4. Det forutsettes at vedlikeholdsinstruksen overholdes – se side 9

Med vennlig hilsen
De Lilla AS



Christian Engebretsen
Daglig leder

FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B







FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B

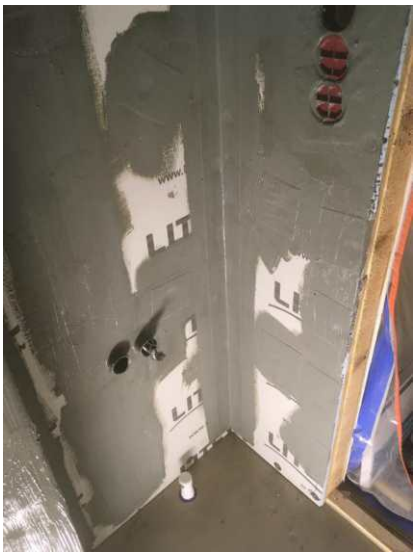




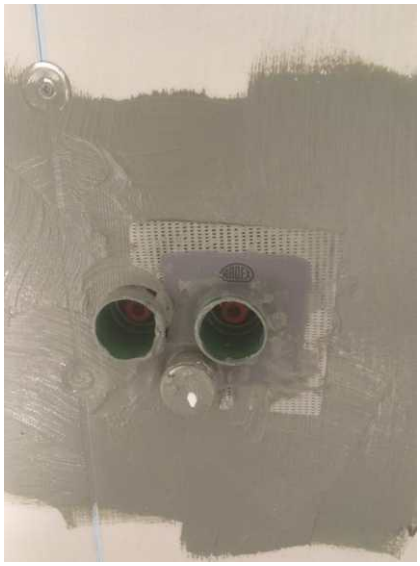
FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B







FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B

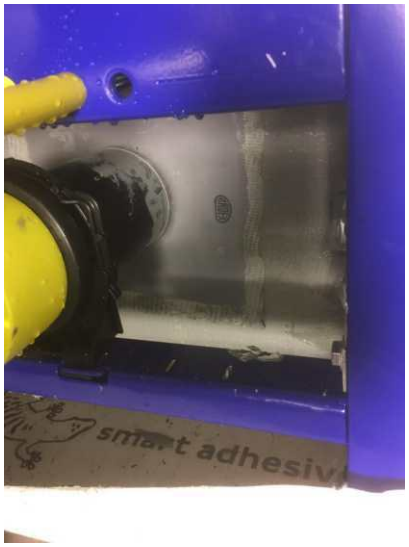




FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B







FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B







FOTODOKUMENTASJON
Elgtråkket 11B





enova

Energiattest



Adresse **Elgtråkket 11B, 2014 BLYSTADLIA**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354286**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150454107**
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 **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **233,93**

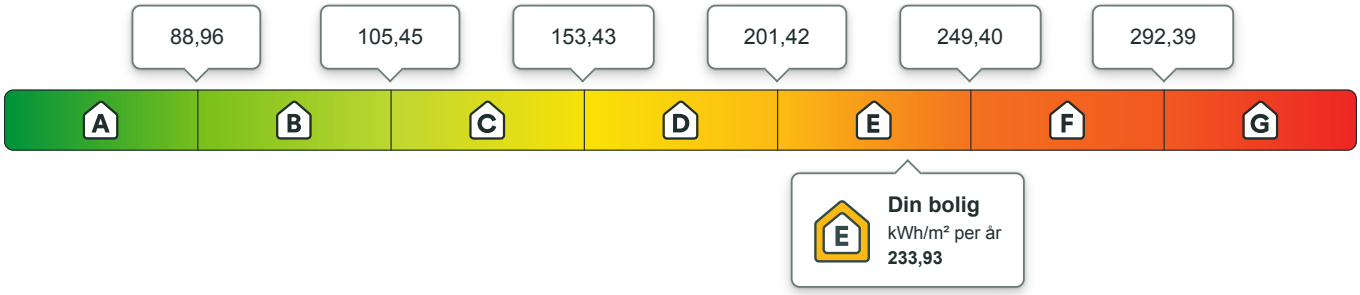
Elgtråkket 11B, 2014 BLYSTADLIA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 772,03	**280,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Elgtråkket 11B, 2014 BLYSTADLIA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Elgtråkket 11B, 2014 BLYSTADLIA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Elgtråkket 11B

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 5.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (0-5 år) 98 barn	3 min 0.2 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.7 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia	4 min
Coop Extra Kurlandsåsen	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	11 min
Boots apotek Strømmen	11 min
Strømmen Vinmonopol	11 min

SPORT

Blystadlia skole	3 min
Sandbekkhallen	10 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

Generert 10.02.26
Vår ref.: 415 / 114
Meglers ref.: 24-26-0020

Boligopplysninger

Andel	114	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	415 Bjørnefaret Borettslag	**Etasje**	4.etg
Adresse	Elgtråkket 11 B, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Stian Vilmings bo	**Bygningstype**	Terrasseblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 10.02.26: kr 5 178,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	3 757	3 757	3 757	3 757	3 757	3 757
Stipulerte avdrag	452	452	452	452	452	452
Stipulerte renter	969	969	969	969	969	969
Total	5 178	5 178	5 178	5 178	5 178	5 178

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	62 471 897	227 268	28.09.18 - 30.09.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	62 471 897	28.09.18 - 30.09.48

Selskap og eiendom

Selskap	415 Bjørnefaret Borettslag (orgnr. 954356051)
Antall enheter	271
Styrets e-post	styreleder@bjornefaret.no
Styreleder	Kenneth Bredesen (48094630)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3439685-1.1)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/319
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 228 718,00	**Andre inntekter**	kr 153,00
Formue	kr 23 497,00	**Utgifter**	kr 12 713,00

Merknader

Megler må påse at garasjenøkler blir overlevert til ny eier En garasjeplass følger leiligheten.

Megler må opplyse om det er elbil avtale tilknyttet enheten.

Vedtekter
for
Bjørnefaret borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og innvendig ytterdør med karmer og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

O R D E N S R E G L E R

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 hensettes 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 blokktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.

Det foreligger egen instruks for blokktillitsvalgte.

6. GENERELT

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

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

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

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

Tvister mellom borettshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitsvalgt og/eller styret.

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

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING i Bjørnefaret borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefaret Borettslag
Torsdag 9. April 2026 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefaret 3.
TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Det er 6 saker til behandling
A) Fradeling av tomt
B) Avtalen med Telia
C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver
D) Gjenstander i fellesareal
E) Firma gikk opp på terrassen
F) Gamle brannslokkingsapparater

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 Bjørnefaret 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. GODTGJØRELSER

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

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

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

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

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

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket

Styret forslår å selge deler av tomten til Bjørnefaret Borettslag som ligger i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket 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 måte 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:

Forslag -1.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

Forslag-2.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

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

Vedlegger bilder som dokumenterer dette.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

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

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

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

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

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Forslag- 3

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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:

Forslag Nr-4

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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 brannslokkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:

Forslag -5

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

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

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

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

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

Det har blitt utført service på brannslokkingsapparatene, 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 garasjeplass. Borettslaget har hatt en avtale med P-Service siden januar 2017. Det er utarbeidet parkeringsregler som gir gjester mulighet til å parkere maks 72 timer. Beboere kan registrere maks 2 biler i vår database for andelseiere. En av disse må benytte garasjeplass. Styret har i samarbeid med P-Service gjort tilgjengelig elektronisk registering 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 brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater, røykvarslere og brannslanger er borettslagets eiendom, og må ikke fjernes fra leiligheter eller fellesarealer uten avtale med styret.

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

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

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av 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 budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.
BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

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

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

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

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

Komprimatorbil.
Vi hadde komprimatorbil våren 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 rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

8. BUDSJETT FOR 2026

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

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

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

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

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

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

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 02.03.2026

John Steinvik (sign)
Styremedlem

Martine Tangen (sign)
Styremedlem

Stian Bjerkan (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Bredesen (sign)
Styreleder

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Bjørnefaret 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
Skattetrekkkonto	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

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

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen
Styrets leder

Stian Bjerkan
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 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kabel-TV og telefoni

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	4 468	0	0	5 000
Søppeltømming/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
Depositum	1 500	0
Skyldig feriepenger	62 768	22 000
Påløpt rente	17 699	19 777
Andre påløpte kostnader	0	1 320
Sum annen kortsiktig gjeld	**123 963**	**77 391**

Note 18 Disponible midler

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

415 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Bredesen, Kenneth	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Bredesen, Kenneth

Navn	Dato
Bjerkan, Stian	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Bjerkan, Stian

Navn	Dato
Kristiansen, Lars Henrik	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Lars Henrik

Navn	Dato
Tangen, Martine	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Tangen, Martine

Navn	Dato
Steinvik, John Arve Sørvik	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Steinvik, John Arve Sørvik

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i 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.

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)

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

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

04.03.2026 16:56:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJØRNEFARET BORETTSLAG 2026

Avholdt: Torsdag 9. April 2026 kl. 1900
Sted: Bjørnestua, Elgtråkket 11.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.

Forslag: Hege Sand, BORI

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) Opptak av navnefortegnelse.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 33

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

Sekretær: Stian Bjerkan

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

Per Anton Skjemstad og Anita Bovoll

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

E) Valg av tellekorps

Tellekorps:
Jan-Erik Haugedal & Rita Hasanova

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

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

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

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

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSER

A) **Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:**

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

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Beboer kommenterer størrelsen på honorarer. En beboer foreslår ingen økning.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) **Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:**

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

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

5. Innkomne forslag

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

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

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

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

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

Vedtak: Styret trekker saken.

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

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

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

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

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

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

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

Styrets innstilling:

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

Her virker det som om 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.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

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

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.
Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.
Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

Styret kommer også til å ta kontakt med NRBR for å høre om det er lov å ha dekkrom slik det er to av i Elgtråkket 9 i dag.
Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget.

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

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

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

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med 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.

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

F) Gamle brannslokkingsapparater, 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 brannslokkingsapparatene, sist gang i april 2024. De skal kontrolleres hvert femte år. De skal så ha en større service hvert tiende år.
Dersom noen er for gamle kan de levers til styrerommet på torsdagsåpent.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 31

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

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

Varamedlemmer:

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

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

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

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt.

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

Styrets forslag:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

Per Anton Skjemstad/ Protokollvitne

Anita Bovoll/ Protokollvitne

Hege Sand/ Møteleder

Stian Bjerkan/ Sekretær

Ordinær generalforsamling 09.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	**2026-04-10**	**Skjemstad, Per Anton**	**2026-04-10**

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Skjemstad, Per Anton

Navn	Dato	Navn	Dato
Bovoll, Anita	**2026-04-10**	**Bjerkan, Stian**	**2026-04-10**

Identifikasjon

bankID Bovoll, Anita

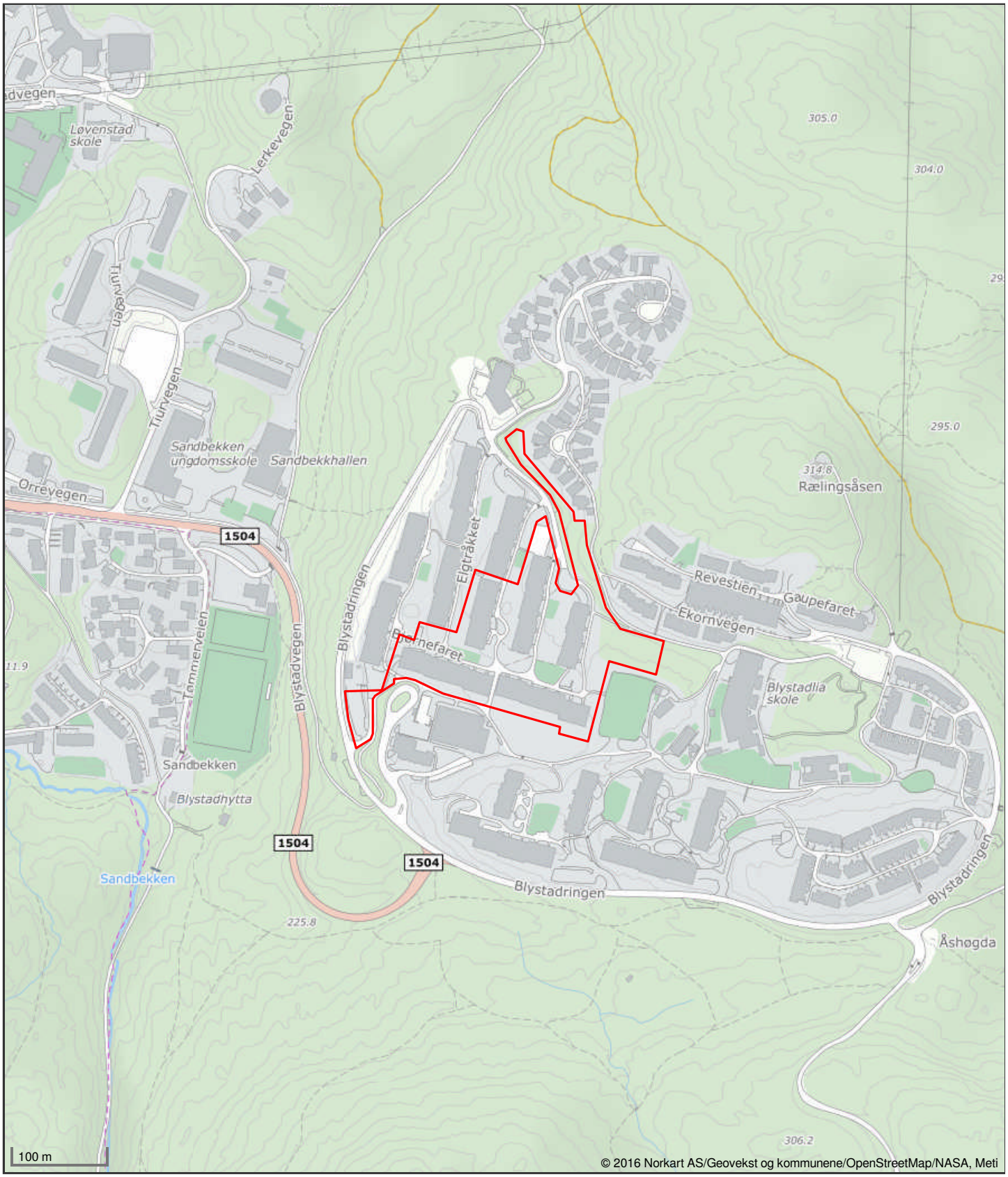
Identifikasjon

bankID Bjerkan, Stian

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/319//

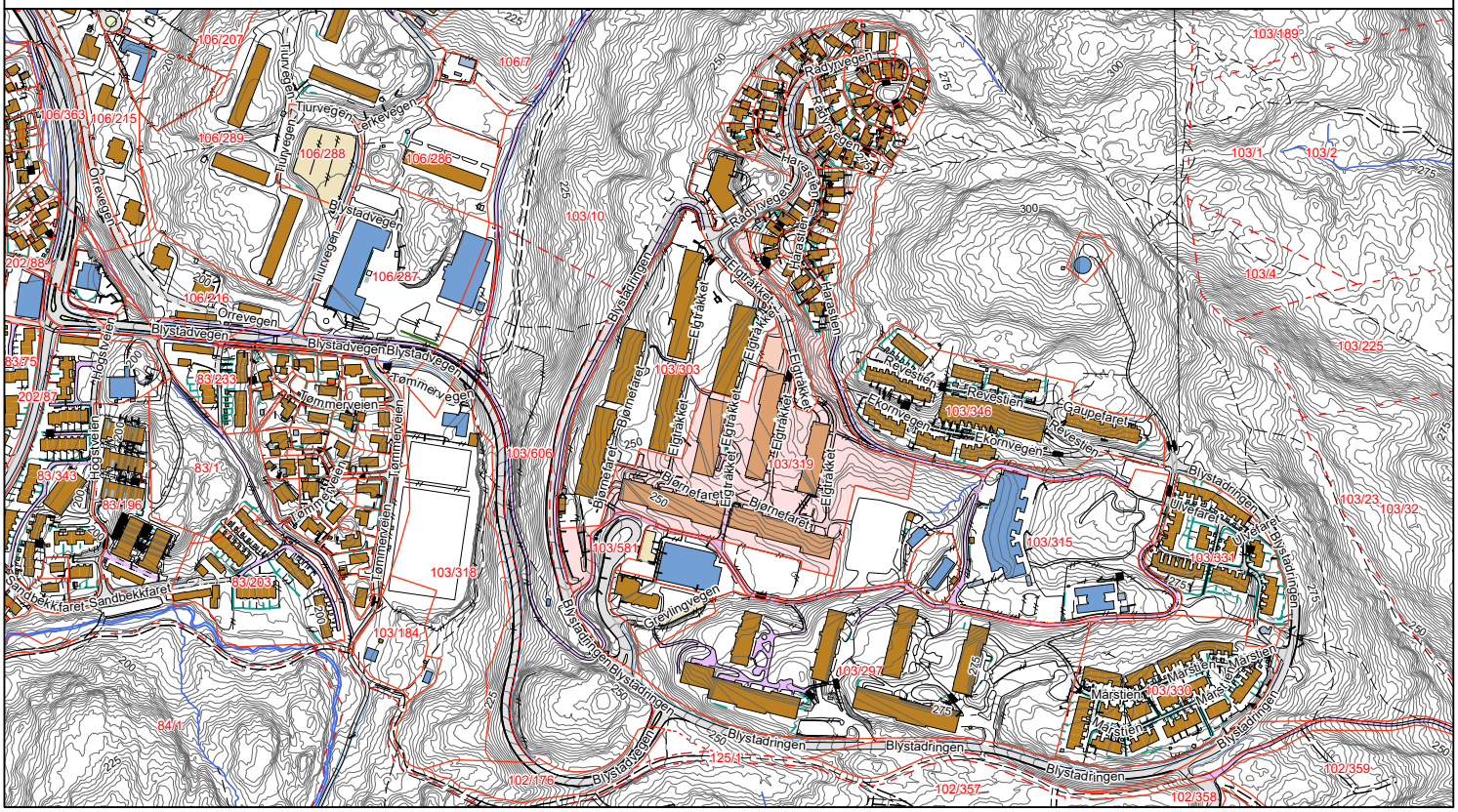


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia**
Gnr/Bnr: **3224/103/319/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 35483 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.02.2026



Matrikkelkart

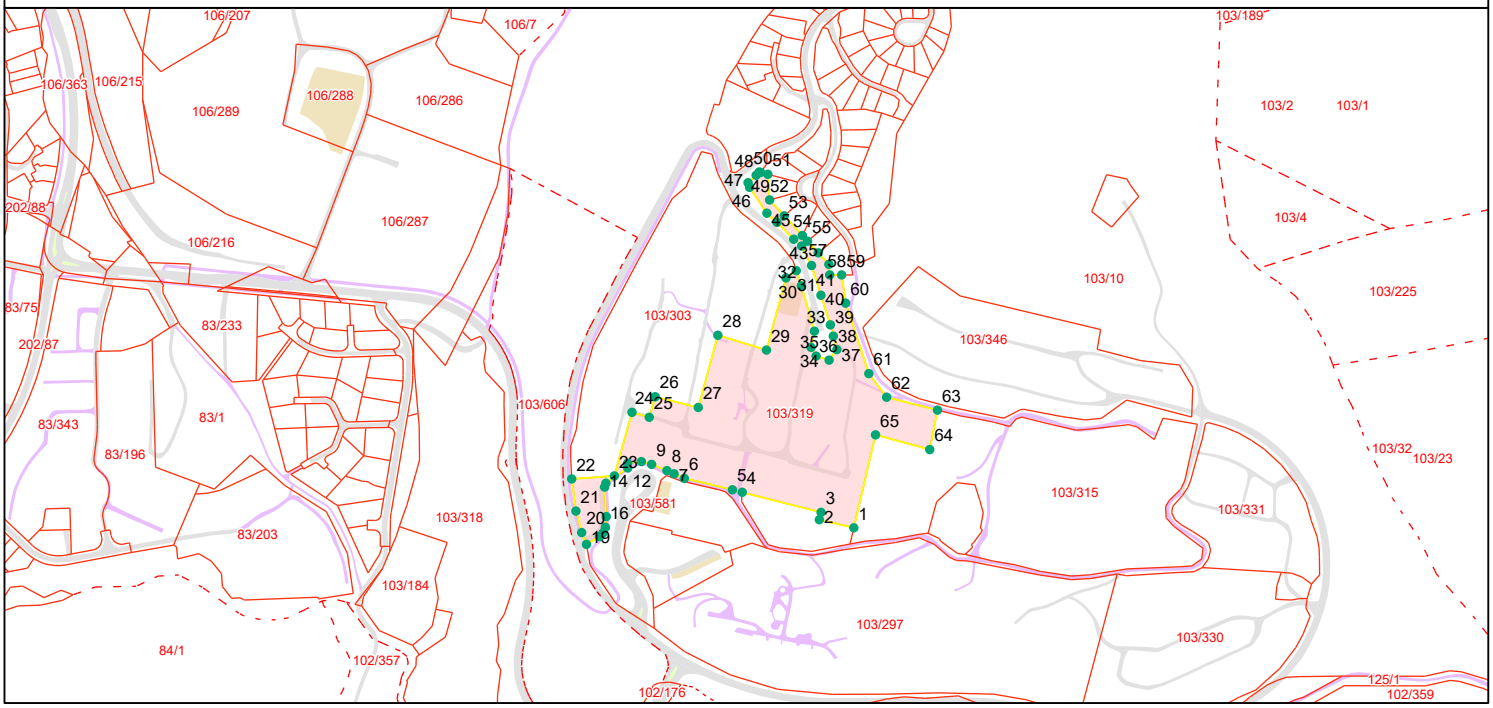
Adresse: **Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia**
Gnr/Bnr: **3224/103/319/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 35483 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645456.48	613894.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	33.07	0
2	6645464.09	613862.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.01	0
3	6645470.91	613864	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	76.01	0
4	6645489.71	613790.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.45	0
5	6645492.05	613781.24	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	46.17	0
6	6645502.68	613736.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	10.47	0
7	6645506.99	613726.79	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.27	0
8	6645509.98	613720.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	15.46	0
9	6645515.79	613705.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.91	0
10	6645518.39	613696.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	12.89	0
11	6645516.83	613683.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	4.39	0
12	6645512.44	613683.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	24.89	0
13	6645498.19	613663.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	3.8	0
14	6645494.58	613661.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.65	0
15	6645466.99	613663.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.03	0
16	6645456.99	613662.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	5.49	0
17	6645451.93	613660.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.97	0
18	6645448.32	613657.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	14.21	0
19	6645440.98	613645.04	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.95	0
20	6645452.04	613640.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	20.82	0
21	6645472.15	613635.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	30.32	0
22	6645502.2	613631.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	39.96	0
23	6645505	613671.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	61.69	0
24	6645564.43	613687.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.77	0
25	6645559.85	613703.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.93	0
26	6645579	613709.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	41.49	0
27	6645569.04	613749.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	69.94	0
28	6645636.52	613767.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	47.45	0
29	6645622.7	613813.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	69.93	0
30	6645690.18	613831.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.74	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6645696.93	613840.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	15	0
32	6645682.71	613845.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	44.13	0
33	6645640.31	613857.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	15.44	0
34	6645625.2	613854.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	9.41	0
35	6645617.08	613859.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.73	0
36	6645613.28	613871.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.24	0
37	6645623.14	613878.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	13.01	0
38	6645635.71	613875.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.9	0
39	6645646.26	613872.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.08	0
40	6645673.95	613863.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.18	0
41	6645701.78	613855.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	20.42	0
42	6645719.97	613845.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	9.76	0
43	6645726.34	613838.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	22.21	0
44	6645742.13	613822.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.74	0
45	6645750.67	613813.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.15	0
46	6645774.89	613797.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.49	0
47	6645779.16	613795.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.3	0
48	6645786.15	613803.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.09	0
49	6645789.15	613806.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	1.4	0
50	6645788.8	613807.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.99	0
51	6645787.03	613814.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	24.01	0
52	6645763.09	613815.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	20.2	0
53	6645748.21	613829.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	24.99	0
54	6645729.81	613846.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.16	0
55	6645724.53	613851.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.81	0
56	6645713.63	613861.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.66	0
57	6645702.84	613871.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.89	0
58	6645692.99	613872.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.12	0
59	6645692.95	613883.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.66	0
60	6645666.57	613886.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	69.39	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6645600.68	613908.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.62	0
62	6645578.61	613925.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	49	0
63	6645566.58	613972.66	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	37.63	0
64	6645529.66	613965.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	52.49	0
65	6645543.42	613914.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	89.31	0

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 11B
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

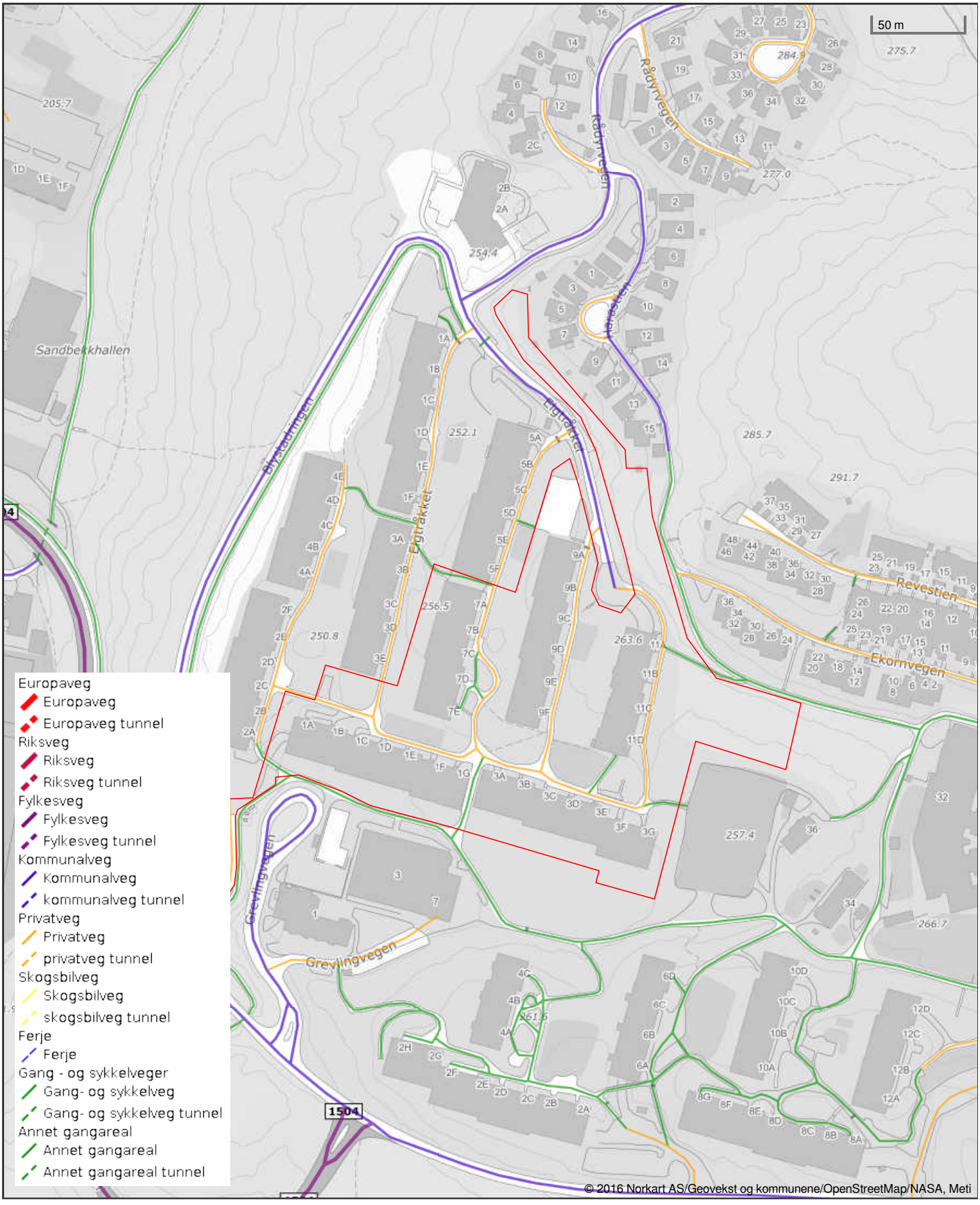
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Br. 2042 IGM/bh.

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bjørnefaret Borettslag, Elgtråkket 11 2014 BLYSTADLIA			103/319	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk A10	04.07.75	03.09.75 30.09.76	B111/75 B157/76
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rælingen Boligbyggelag, Grevlingvegen 1 2014 BLYSTADLIA				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NBBL arkitektkontor		Trondheimsvegen 84/86 Oslo 5		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen		Boks 70. 2014 BLYSTADLIA		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Blokk A10 oppg. C og D
Leiligheter 115 - 132 (18 stk.)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Tak ikke besiktiget p.g.a. snø.
2. Utvendig planering gjenstår.
3. Montering av ventil rister i garasje.
4. Brannslokningsapparat /nødlys monteres//ordnes.
5. Utvendig trapp (gavlen) mangler.
6. Hobbyrommet er ikke ferdig.

Bygget ble meldt satt igang nov. 1979.
Leieareal til beboelse 2945 m2.
Antall leiligheter: 34

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Rælingen 23.januar 1981		Einar Balke
.....	.....	..... Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

PX SOLUTIONS AS
Postboks 901 Brakerøya

3002 DRAMMEN

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
13.06.2018 /14.06.2018	2016/495-29/HANRON	103/319	18/383	103/319	27.08.2018

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Bjørnerfaret, 2014 BLYSTADLIA **Gnr/bnr**: 103/319
Tiltakshaver: Bjørnefaret borettslag
Ansvarlig søker: PX Solutions AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring hvor blomsterkasser i betong erstattes med rekkverk i Bjørnefaret 1 og 3, Elgtråkket 7, 9 og 11 mottatt 14.06.2018 og komplett 23.08.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

- 1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16
SKL

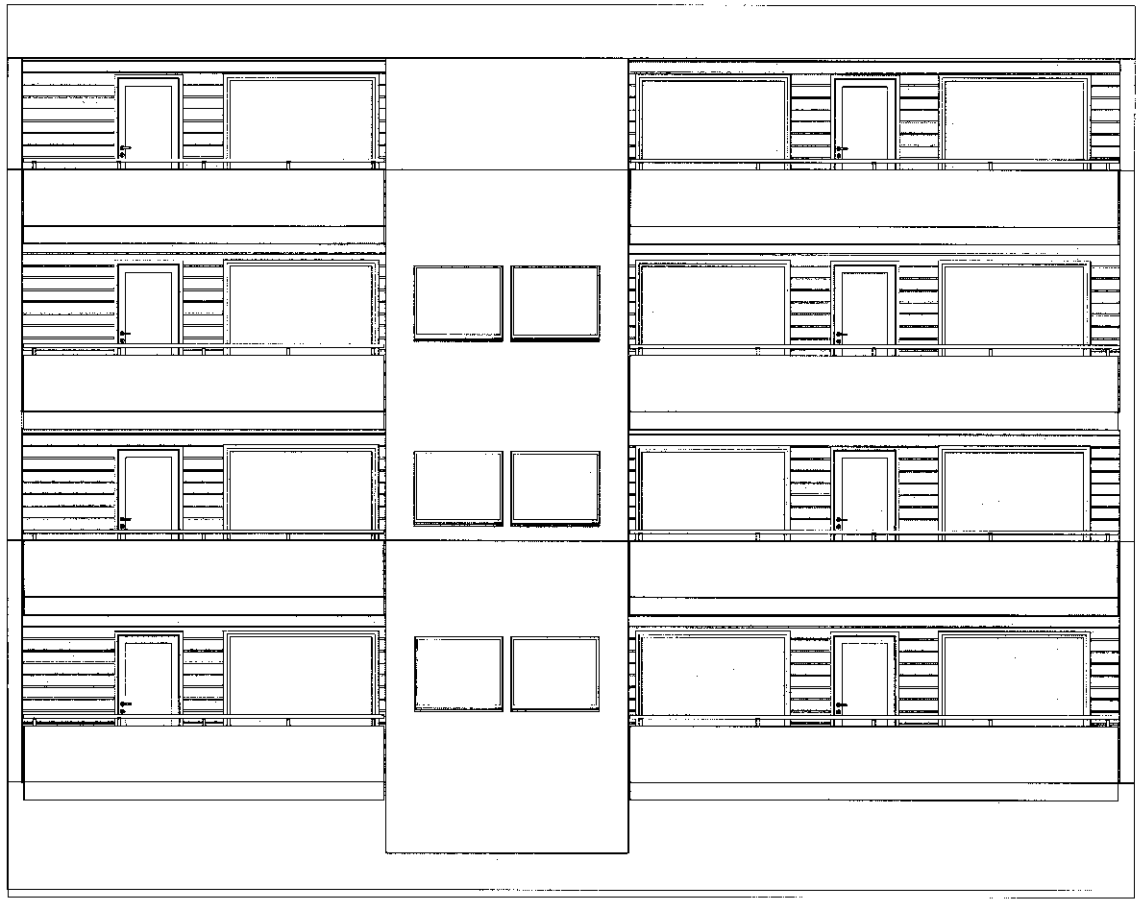


PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Bjørnefaret, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-12	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75

- 1 FEB 2016

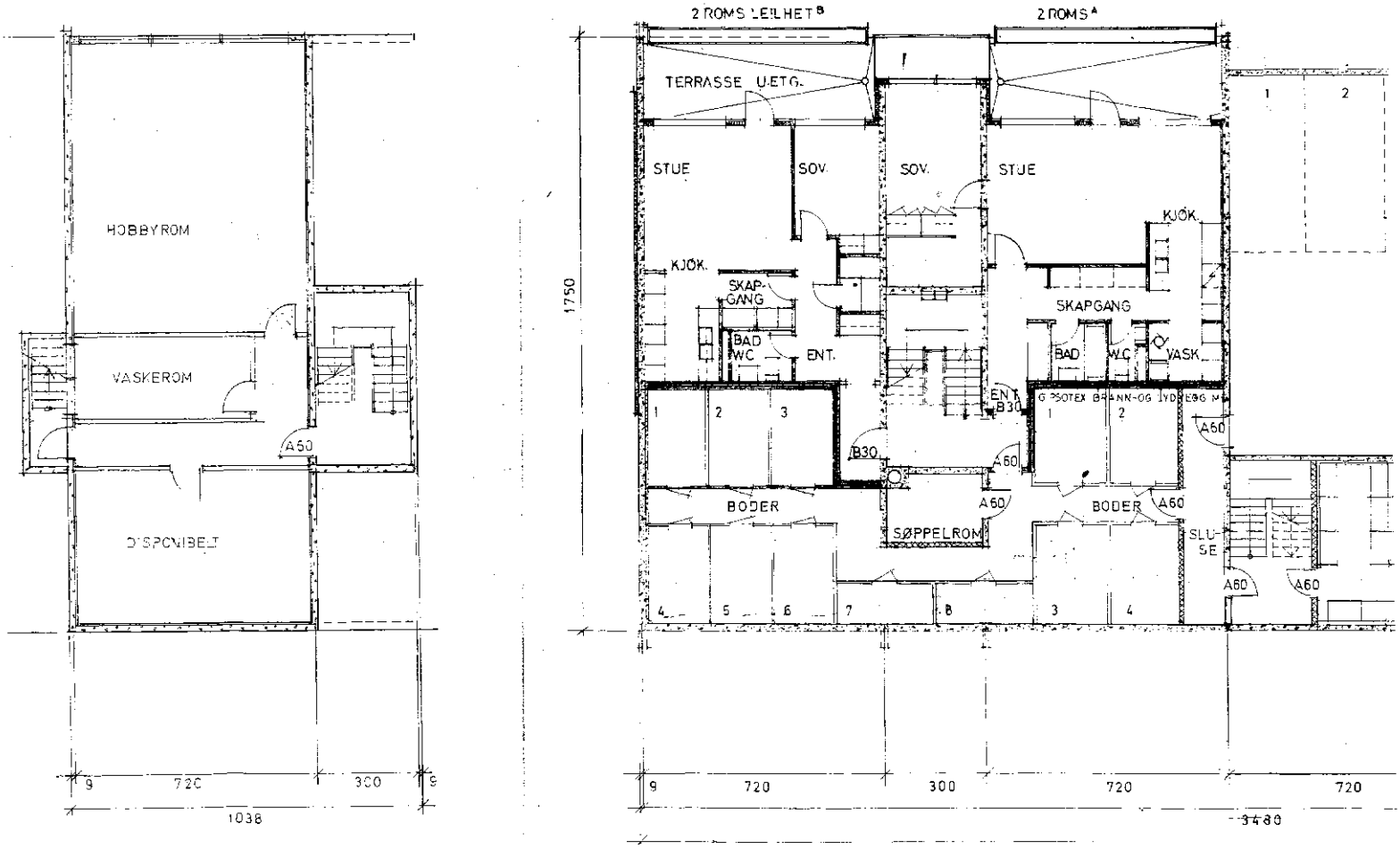
GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16

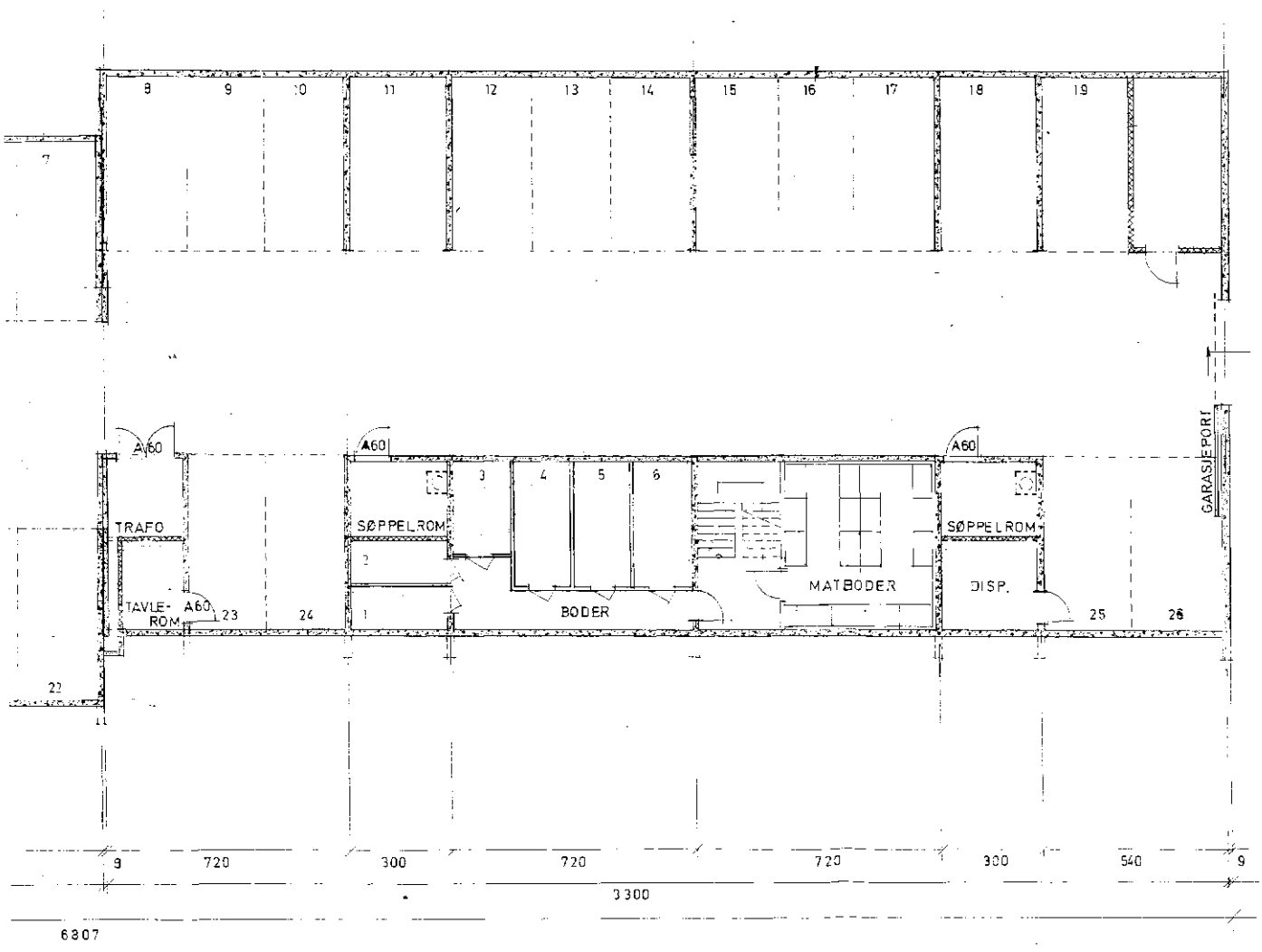


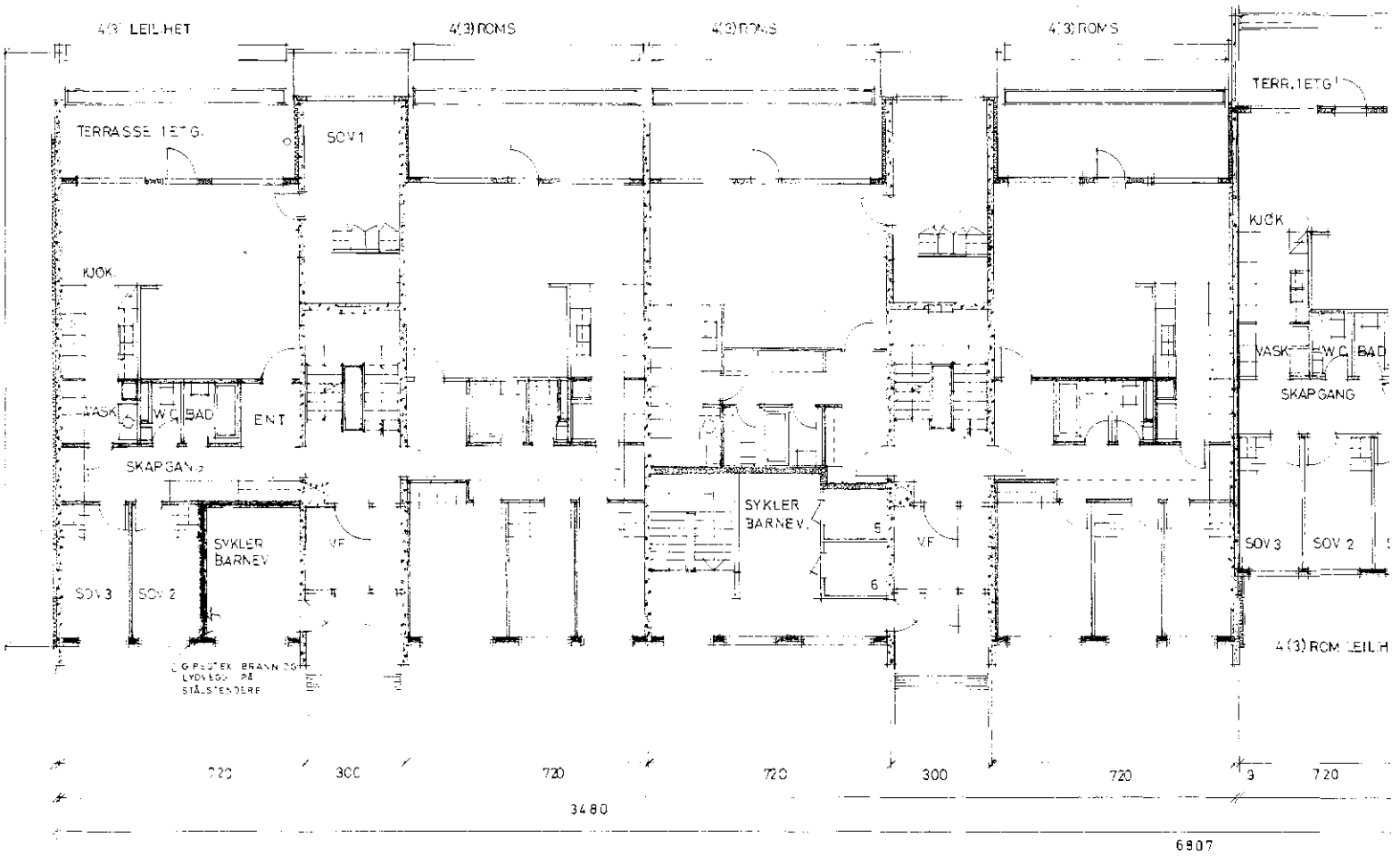
PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Elgtråket, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-14	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75

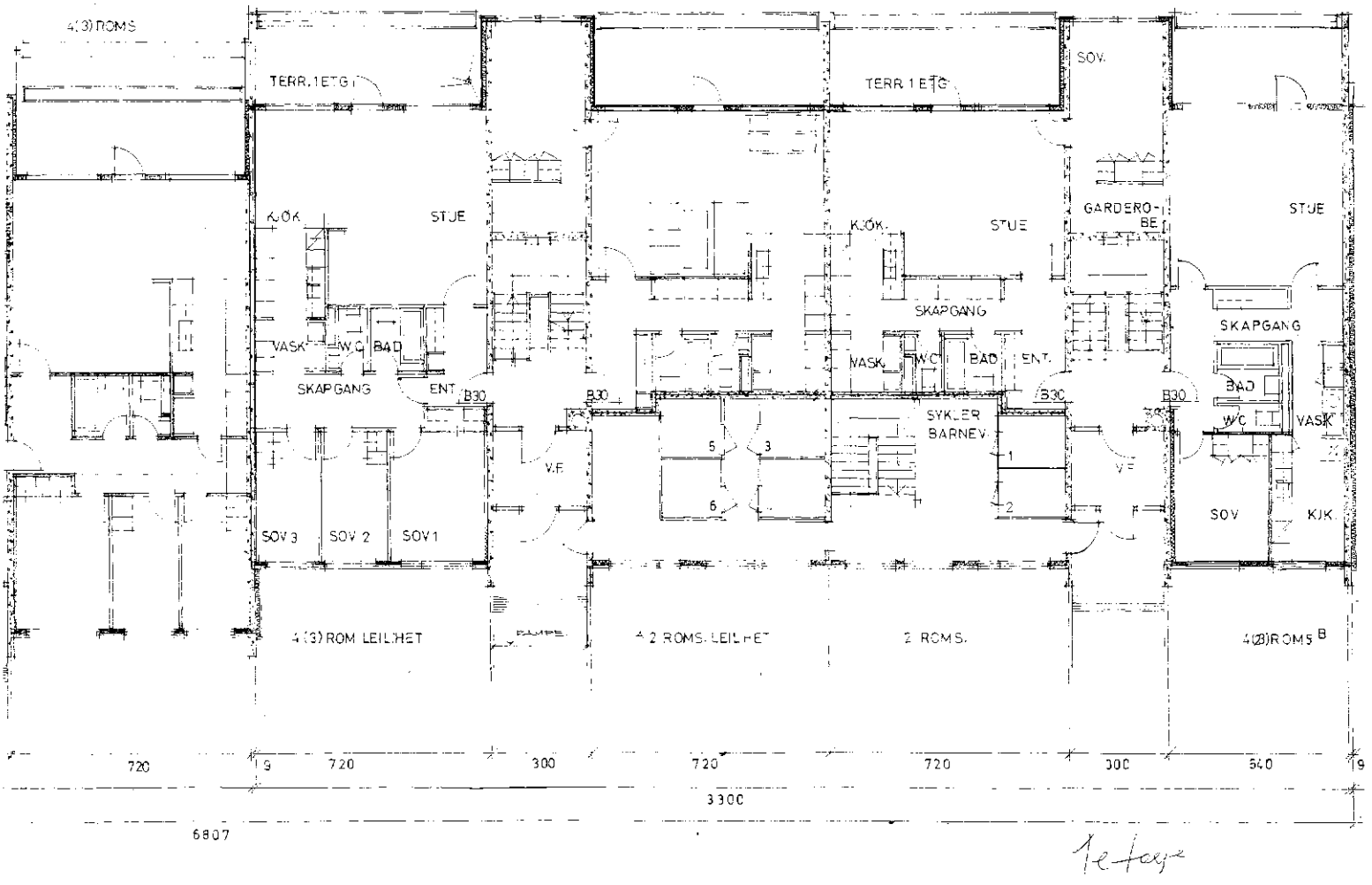
U-etasje


HOBBYROM
VASKEROM
DISPONIBELT
A60
9
720
300
9
1038
2 ROMS LEILHET B
2 ROMS A
TERRASSE U.ETG.
STUE
SOV.
SOV.
STUE
KJØK.
SKAP-GANG
BAD
WC
ENT.
KJØK.
SKAPGANG
BAD
W.C
VASK
ENT.
B30
B30
A60
A60
A60
A60
A60
A60
A60
BODER
BODER
SØPPELROM
SLU-SE
1750
1
2
3
4
5
6
7
8
3
4
9
720
300
720
720
3480

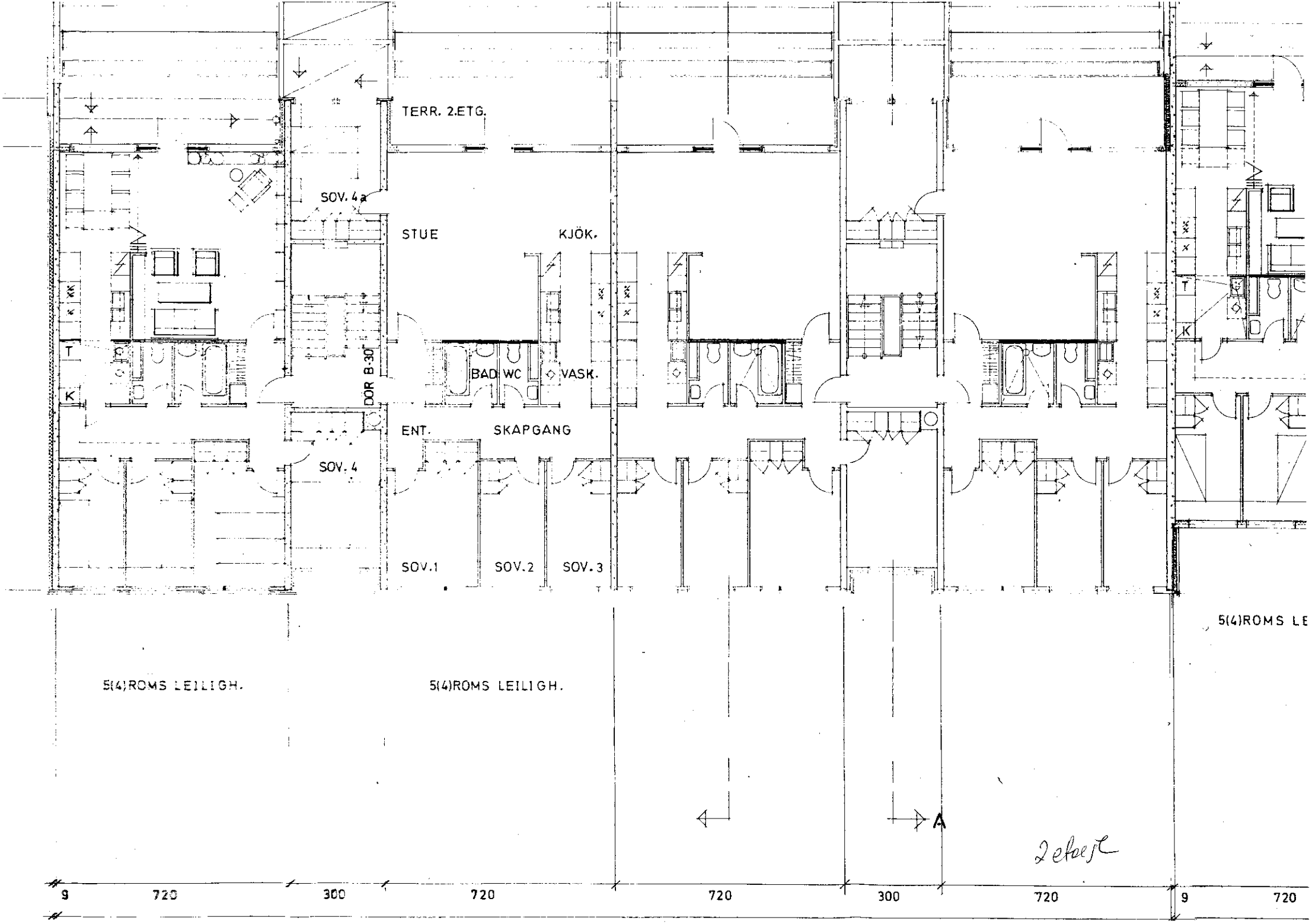

8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
A60
A60
A60
TRAFO
TAVLE-
ROM
A60
SØPPELROM
SØPPELROM
BODER
MATBODER
DISP.
GARASJEPORT
22
23
24
1
2
3
4
5
6
25
26
9
720
300
720
720
300
540
9
3300
6807

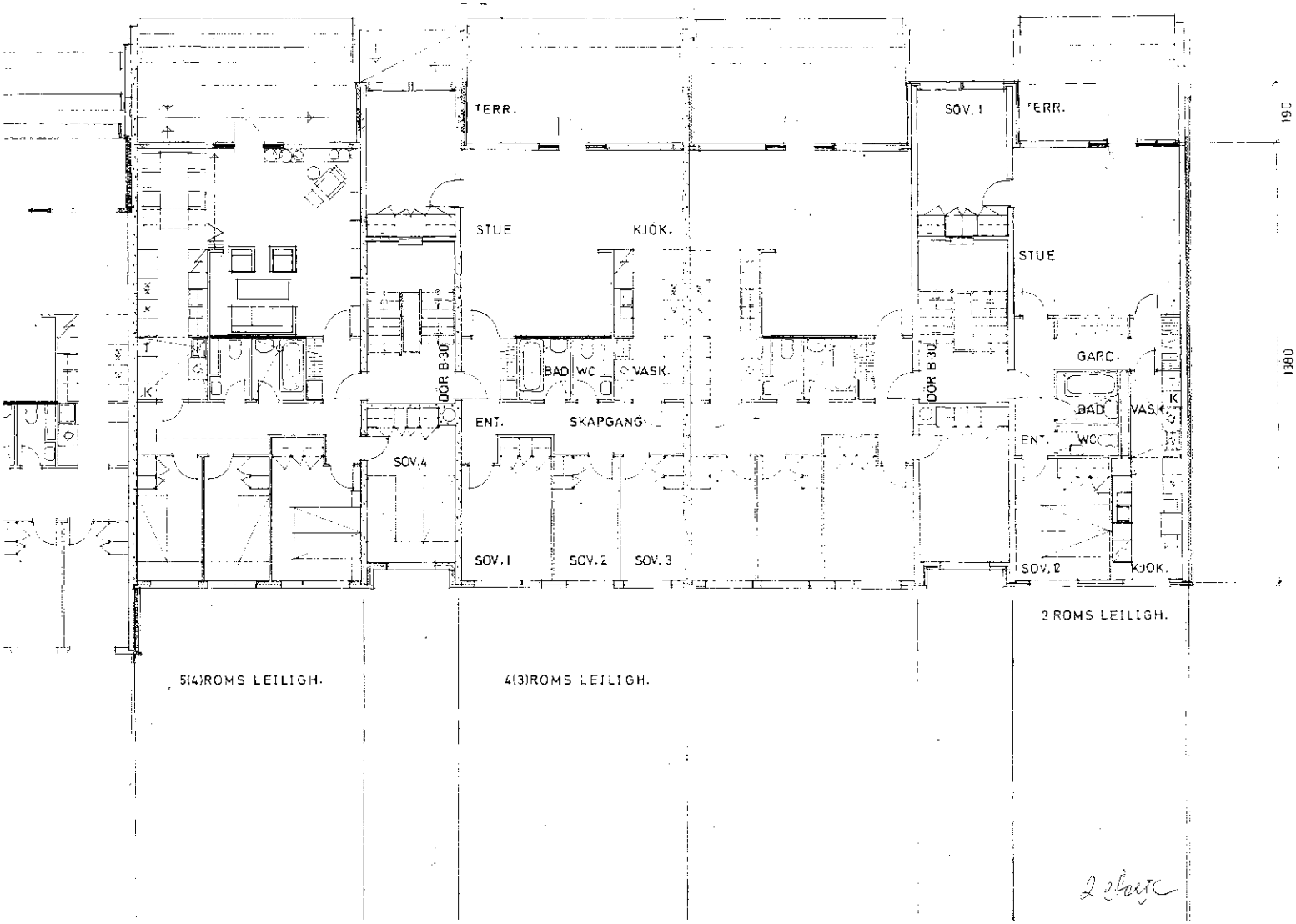

4(3) LEILIGHET
4(3) ROMS
4(3) ROMS
4(3) ROMS
TERRASSE 1 ETG.
SOV 1
TERR. 1 ETG.
KJØK
KJØK
VASK
W.C.
BAD
ENT
VASK
W.C.
BAD
SKAPGANG
SKAPGANG
SYKLER
BARNEV.
VF
SYKLER
BARNEV.
VF
SOV 3
SOV 2
SOV 3
SOV 2
4(3) ROM LEILIGHET
720
300
720
720
300
720
9
720
3480
6807

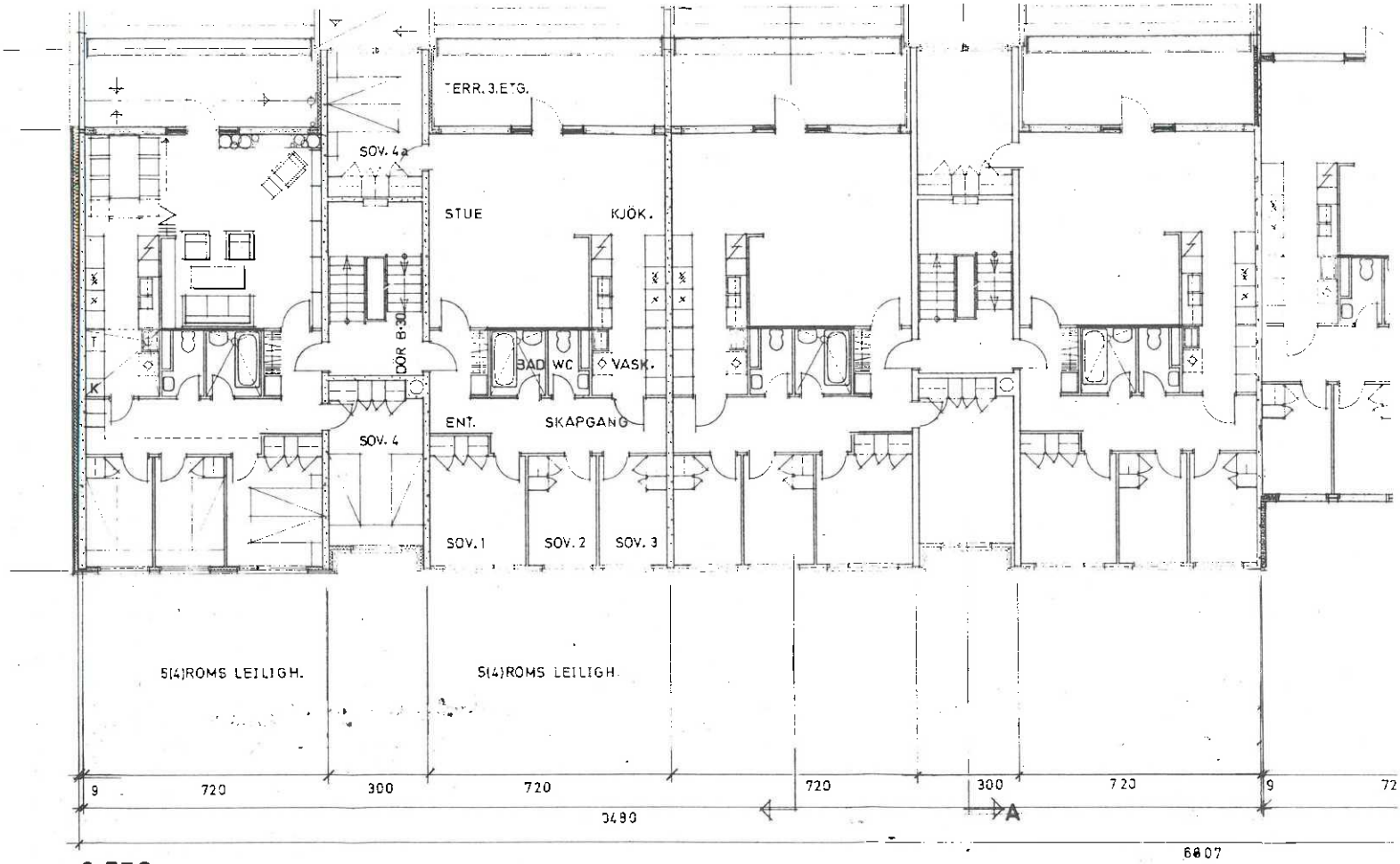
1 ETG.


4(3) ROMS
TERR. 1 ETG.
KJØK
STUE
VASK
W.C
BAD
SKAPGANG
ENT
B30
V.F
SOV 3
SOV 2
SOV 1
4(3) ROM LEILIGHET
TERR. 1 ETG.
KJØK
STUE
SKAPGANG
VASK
W.C
BAD
ENT.
B30
SYKLER
BARNEV.
V.F
2 ROMS. LEILIGHET
2 ROMS.
SOV.
GARDERO-
BE.
STUE
SKAPGANG
BAD
W.C
VASK
SOV
KJK.
4(3) ROMS B
720
9
720
300
720
720
300
540
9
3300
6807

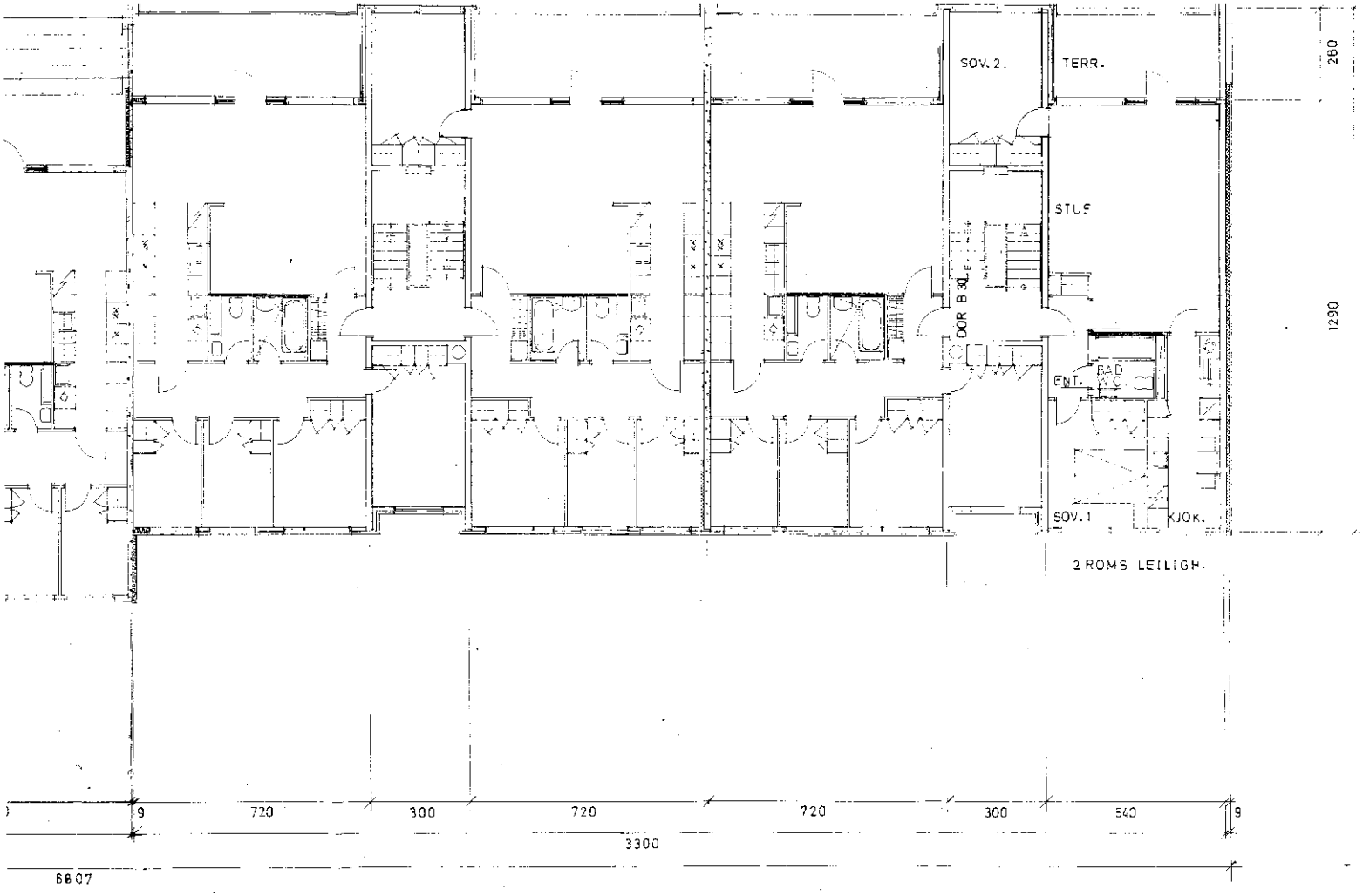
1. etasje


TERR. 2.ETG.
SOV. 4a
STUE
KJÖK.
T
K
DØR B:30
BAD
WC
VASK.
ENT.
SKAPGANG
SOV. 4
SOV.1
SOV.2
SOV. 3
T
K
5(4)ROMS LEILIGH.
5(4)ROMS LEILIGH.
5(4)ROMS LE
A
2 etasje
9
720
300
720
720
300
720
9
720

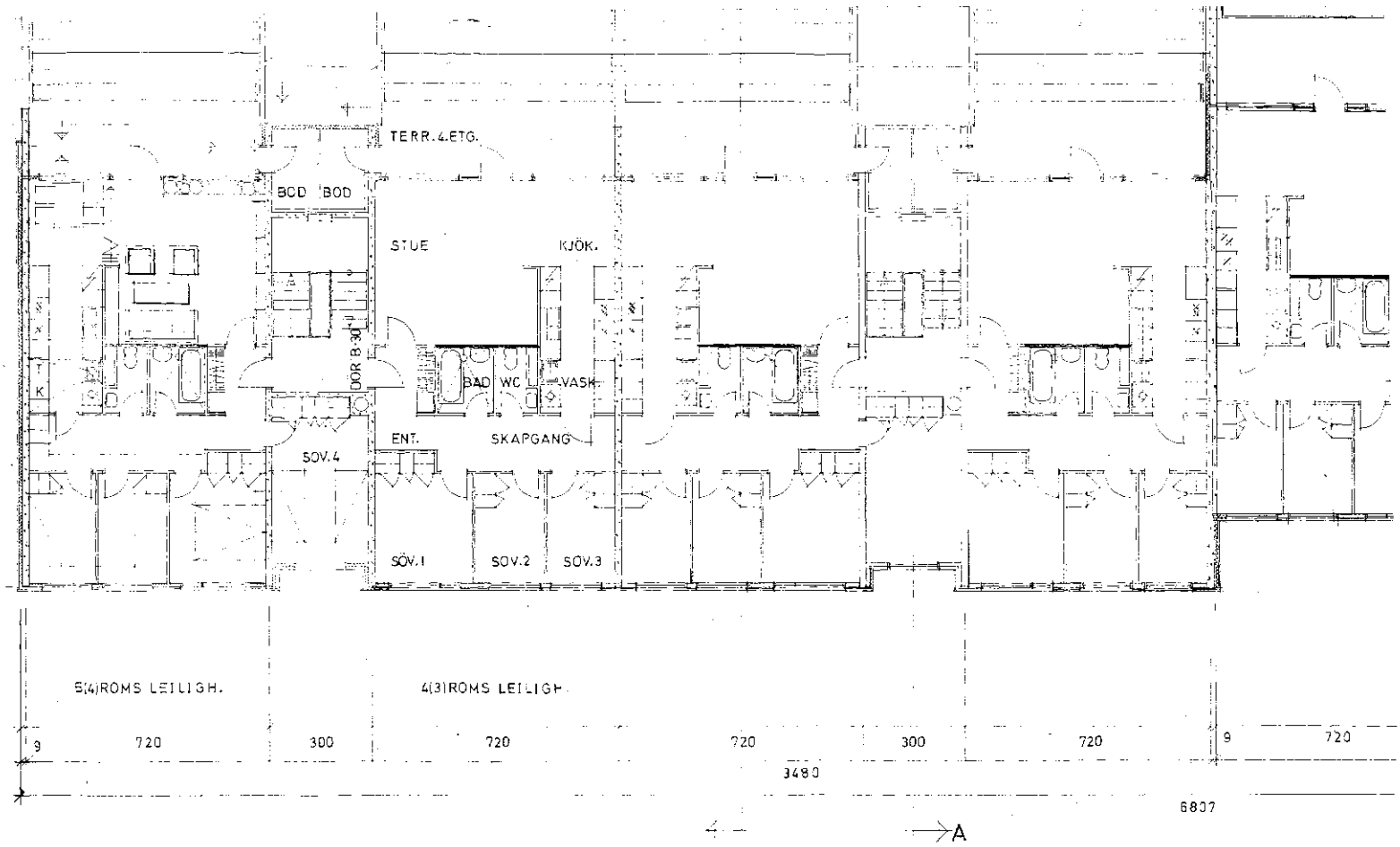

TERR.
STUE
KJØK.
SOV.1
TERR.
STUE
DØR B:30
BAD
WC
VASK.
DØR B:30
GARD.
BAD
VASK.
K
ENT.
SKAPGANG
ENT.
WC
SOV.4
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.2
KJØK.
2 ROMS LEILIGH.
5(4)ROMS LEILIGH.
4(3)ROMS LEILIGH.
190
1380


TERR. 3.ETG.
SOV. 4
STUE
KJÖK.
DØR 8:30
BAD WC
VASK.
ENT.
SKAPGANG
SOV. 4
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
5(4)ROMS LEILIGH.
5(4)ROMS LEILIGH.
9
720
300
720
720
300
720
9
72
A
3480
6807

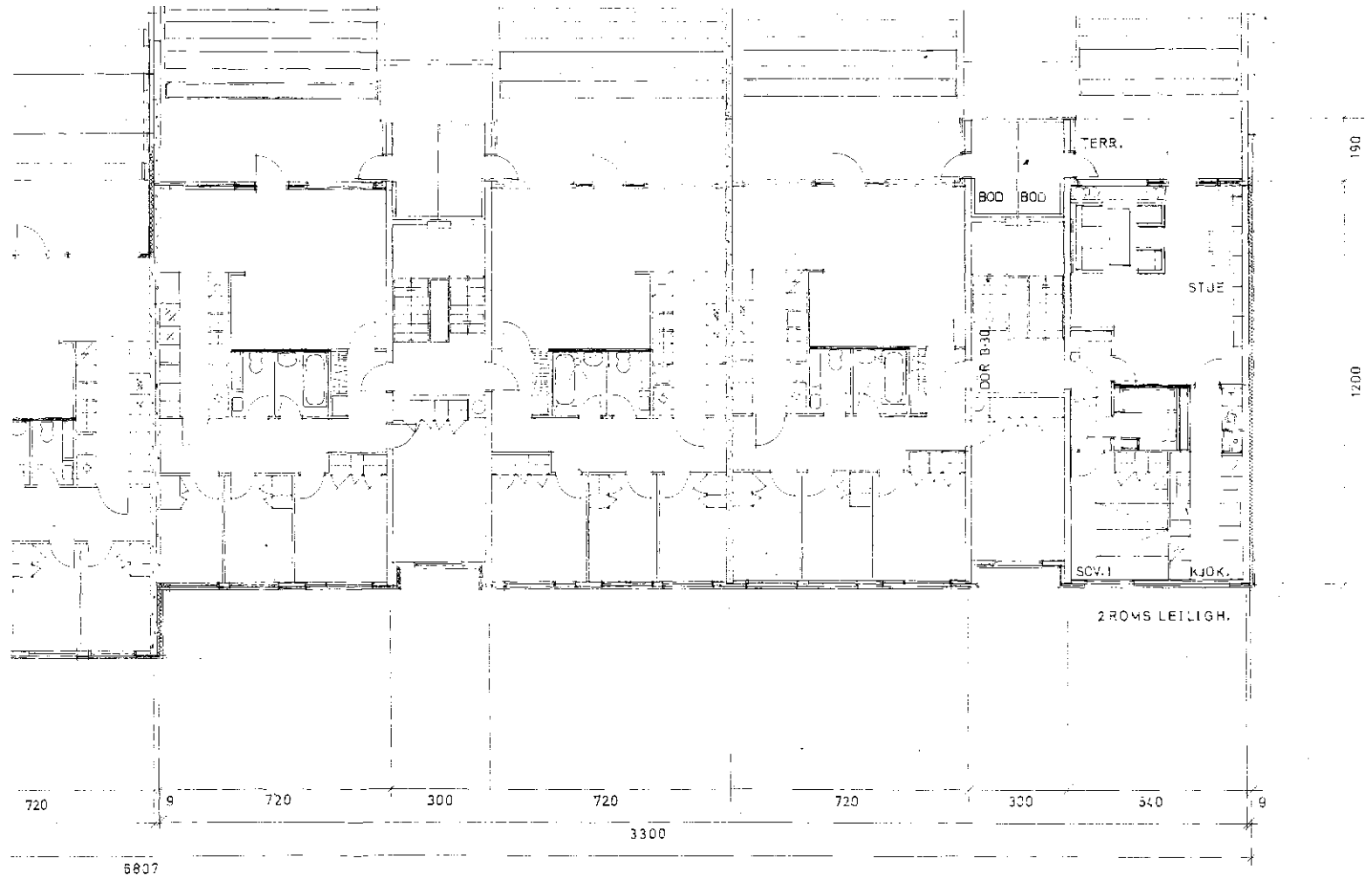
3.ETG.


SOV. 2.
TERR.
STUE
DOR B 30
ENT.
BAD
SOV. 1
KJØK.
2 ROMS LEILIGH.
280
1290
9
720
300
720
720
300
540
9
3300
6807

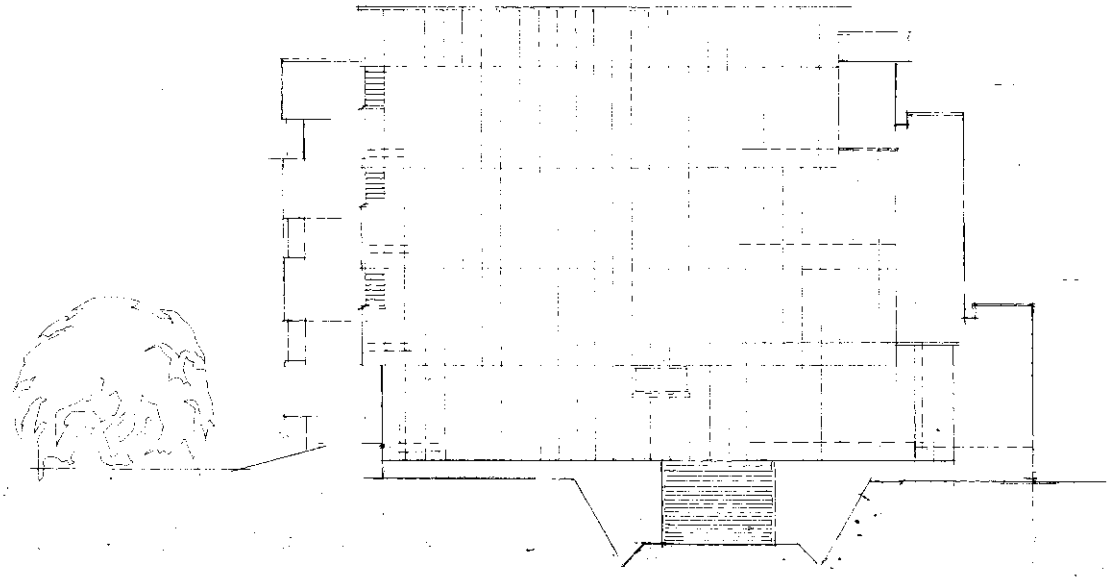
Betasje


TERR. 4.ETG.
BOD
BOD
STUE
KJÖK.
DØR B 30
BAD
WC
VASK
ENT.
SKAPGANG
SOV.4
SØV.1
SOV.2
SOV.3
5(4)ROMS LEILIGH.
4(3)ROMS LEILIGH.
9
720
300
720
720
300
720
9
720
3480
6807
A

4.ETG.

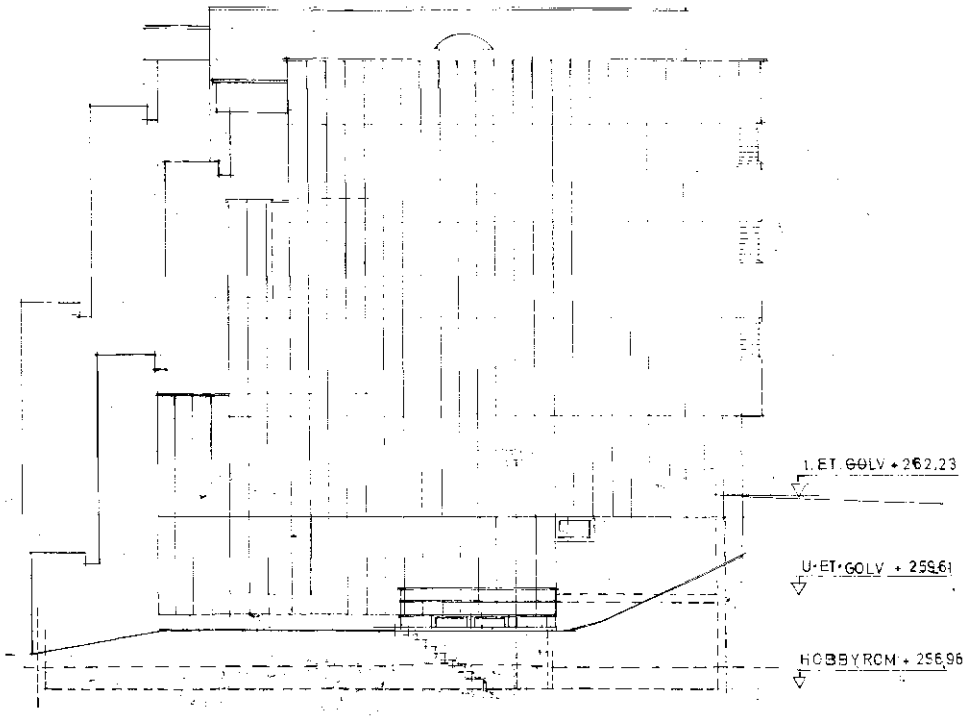

TERR.
BOD
BOD
STUE
DOR B-30
SCV.1
KJOK.
2 ROMS LEILIGH.
720
9
720
300
720
720
300
540
9
3300
6807
1200
190

4 etasje

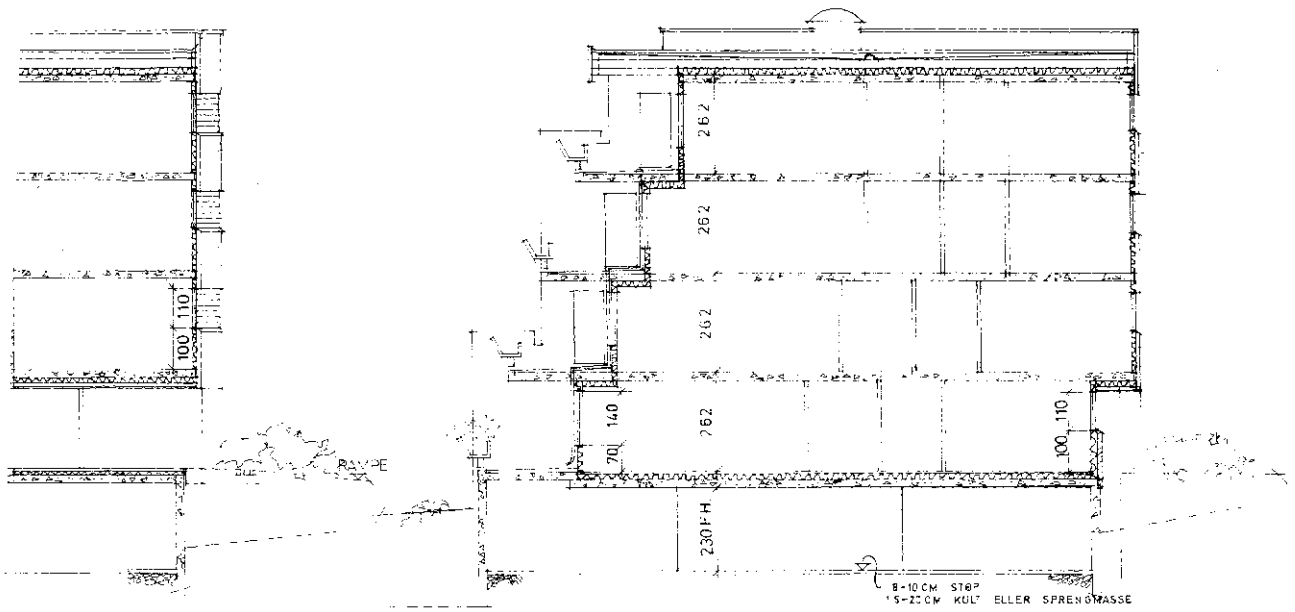


FASADE MOT NORD-ÖST C3.

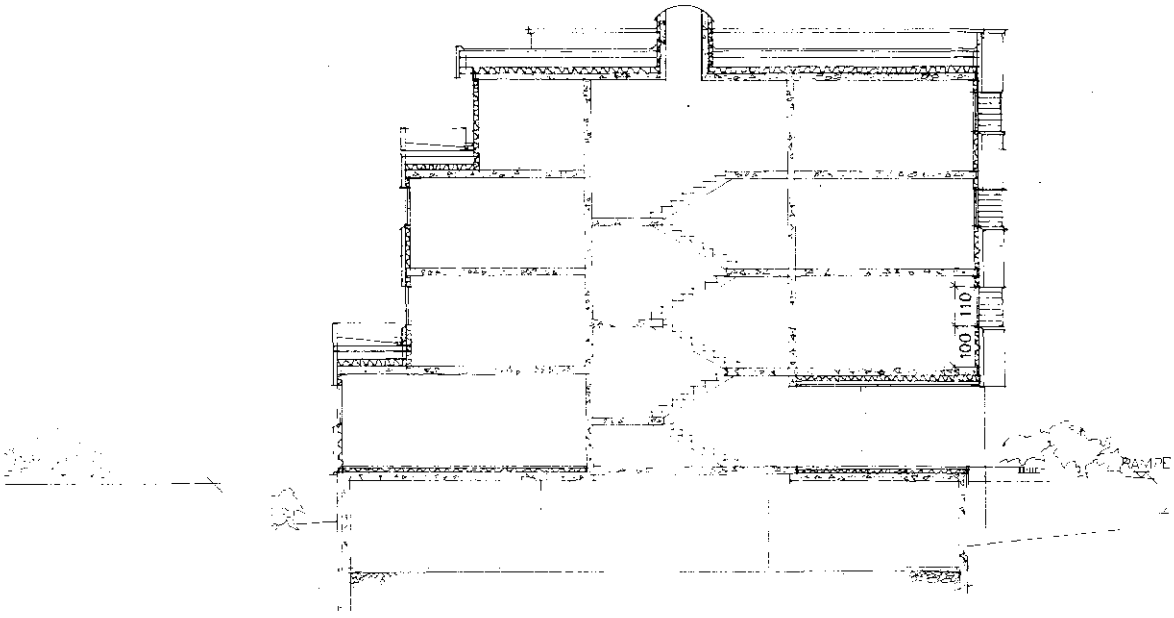
P347 B


1. ET. GOLV + 262,23
U-ET. GOLV + 259,61
HOBBYROM + 256,96

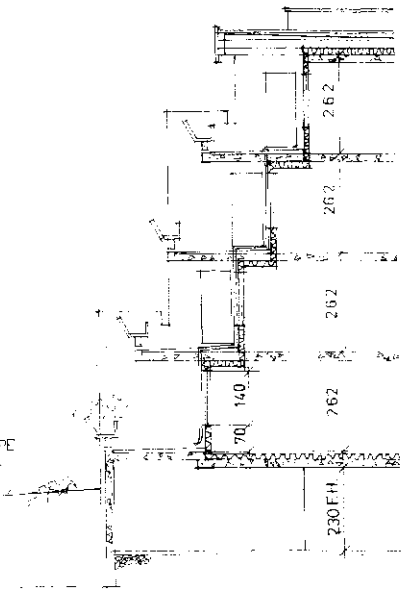



262
262
262
262
140
70
100
110
100
110
RAMPE
230 F.H.
8-10 CM STØP
15-20 CM KULT ELLER SPRENGMASSE

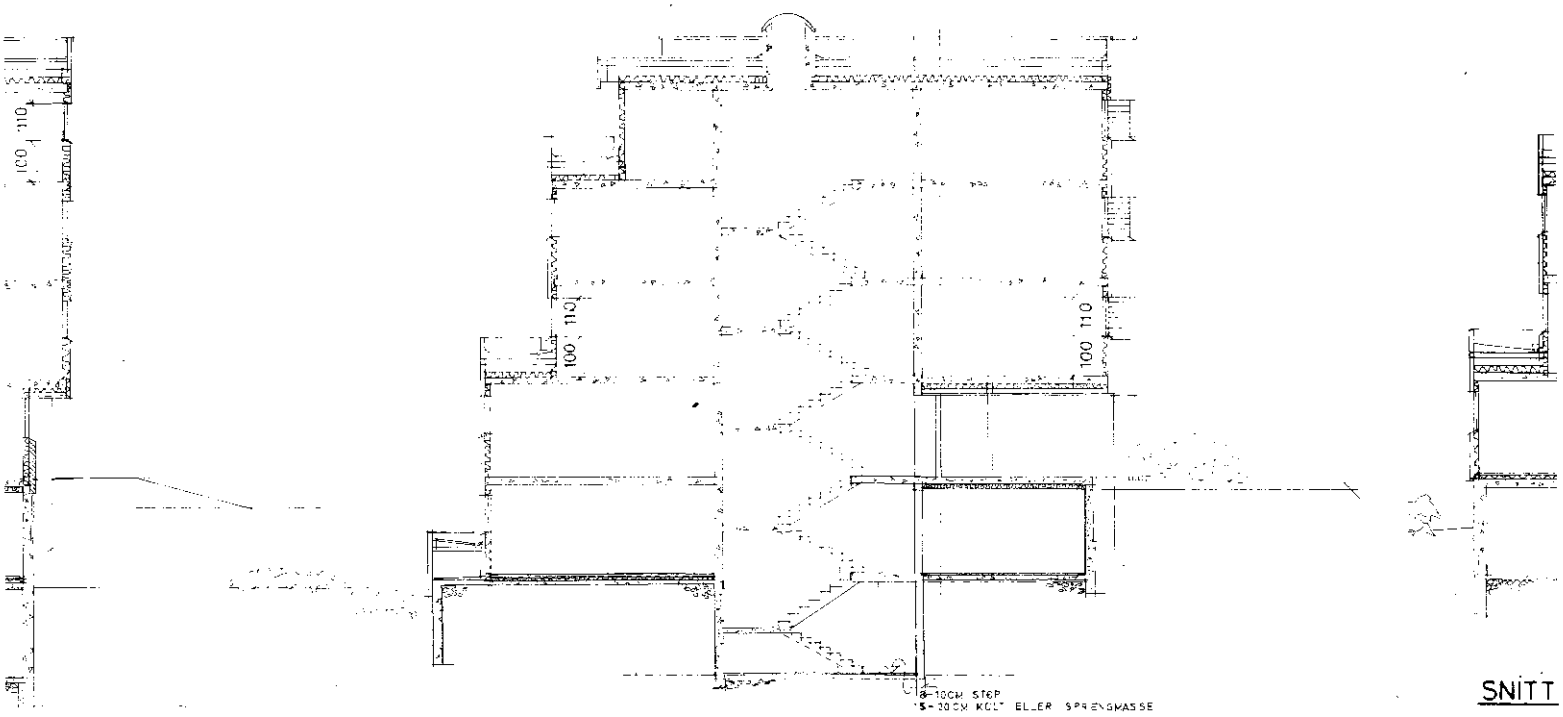
SNITT: D-D



SNITT. C-C

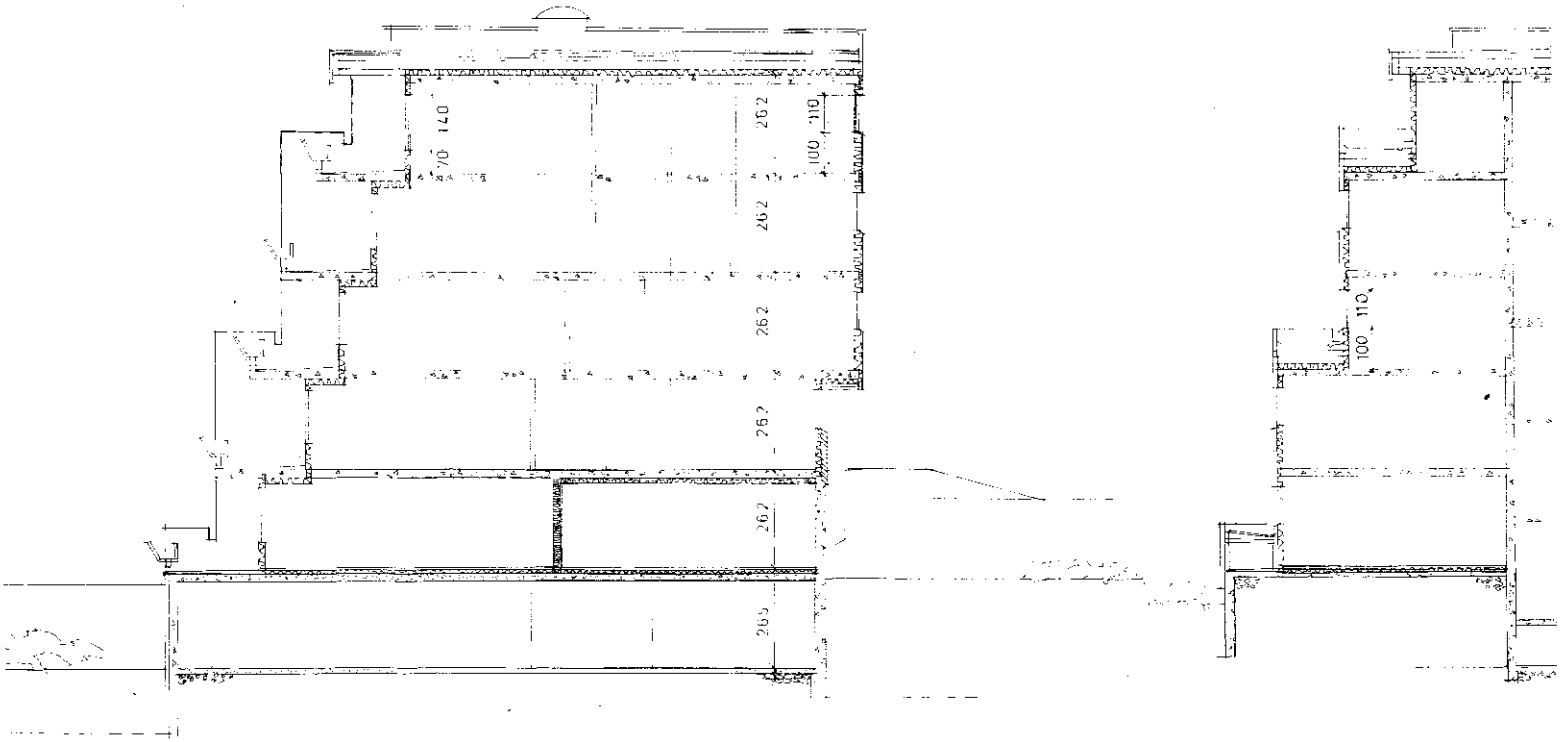


SNITT. D-D



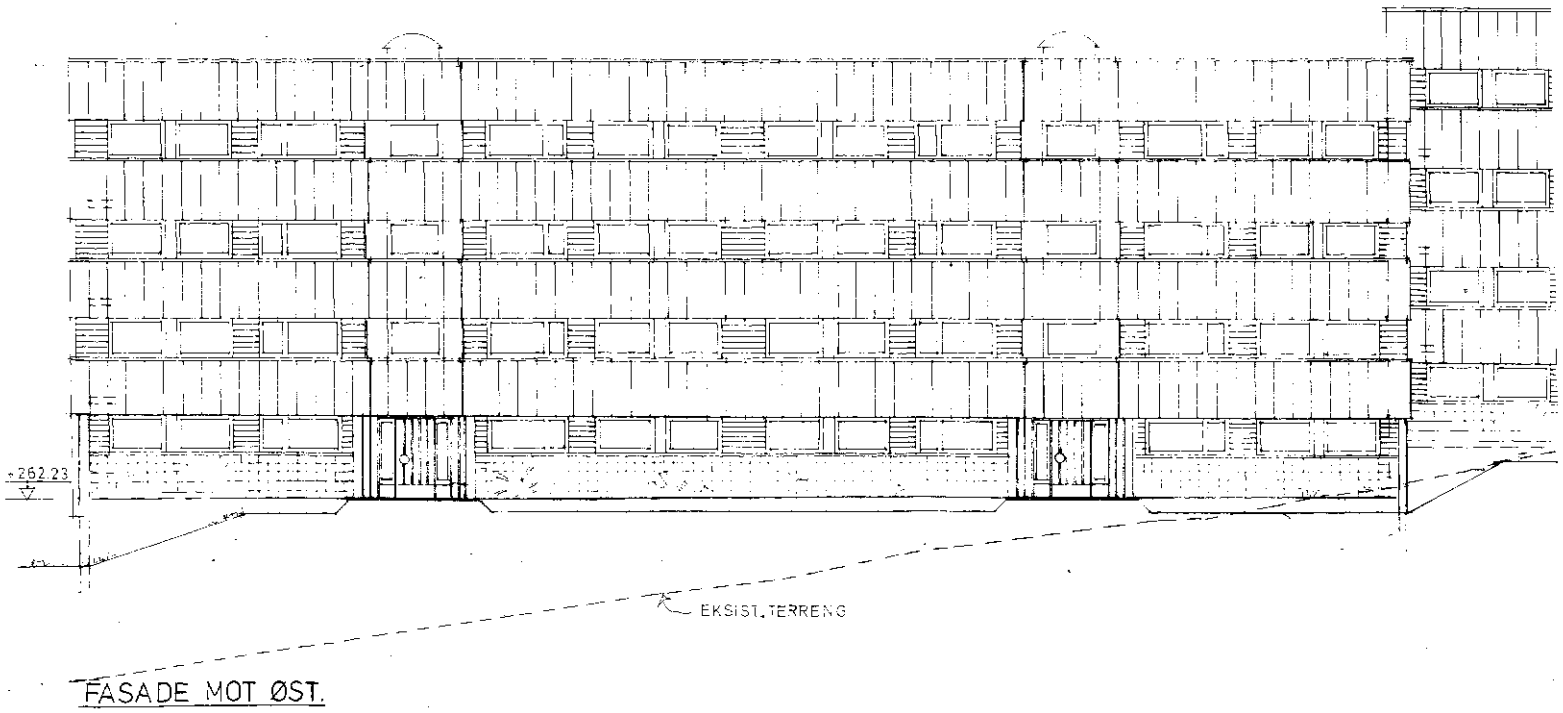
SNITT: B-B

SNITT

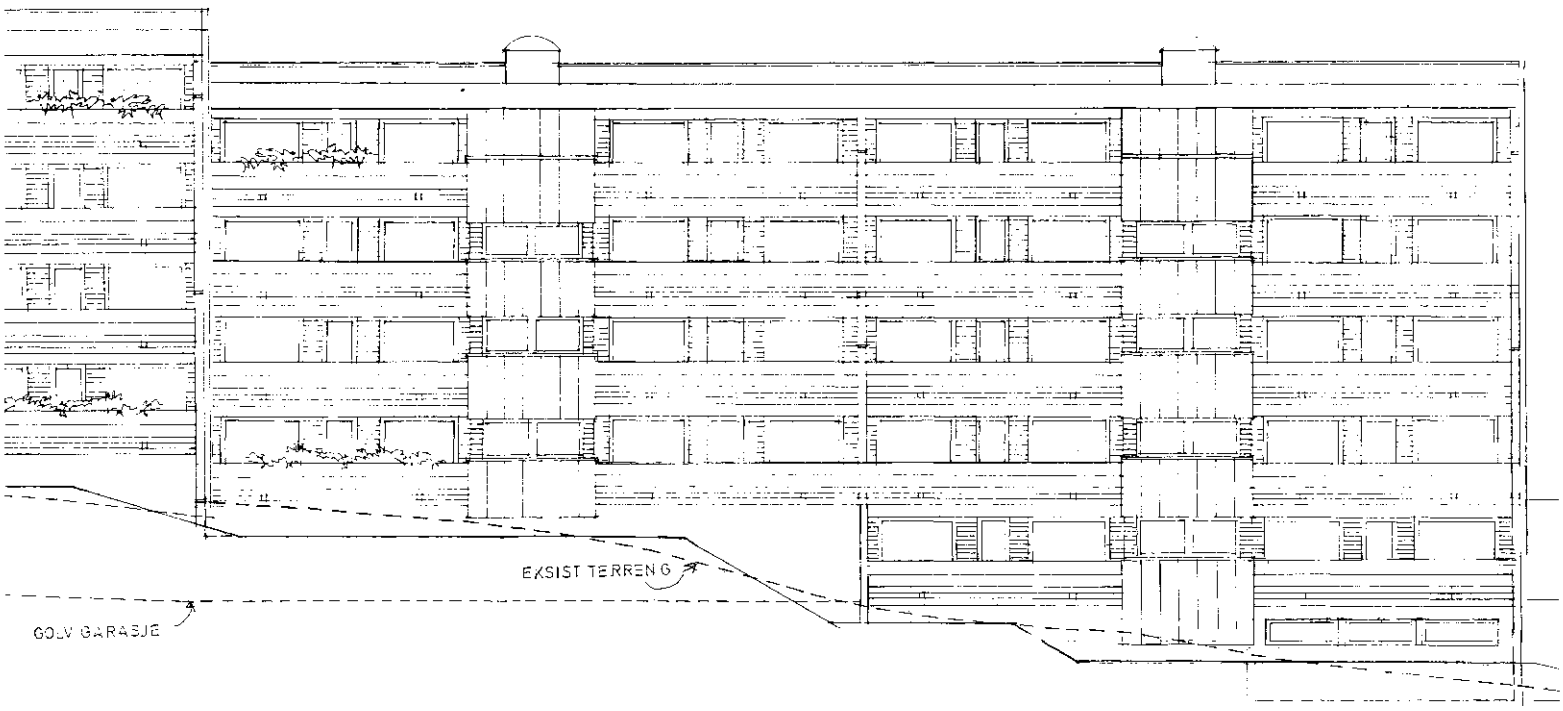


SNITT A-A

SNITT: B-B



FASADE MOT ØST.



VEST

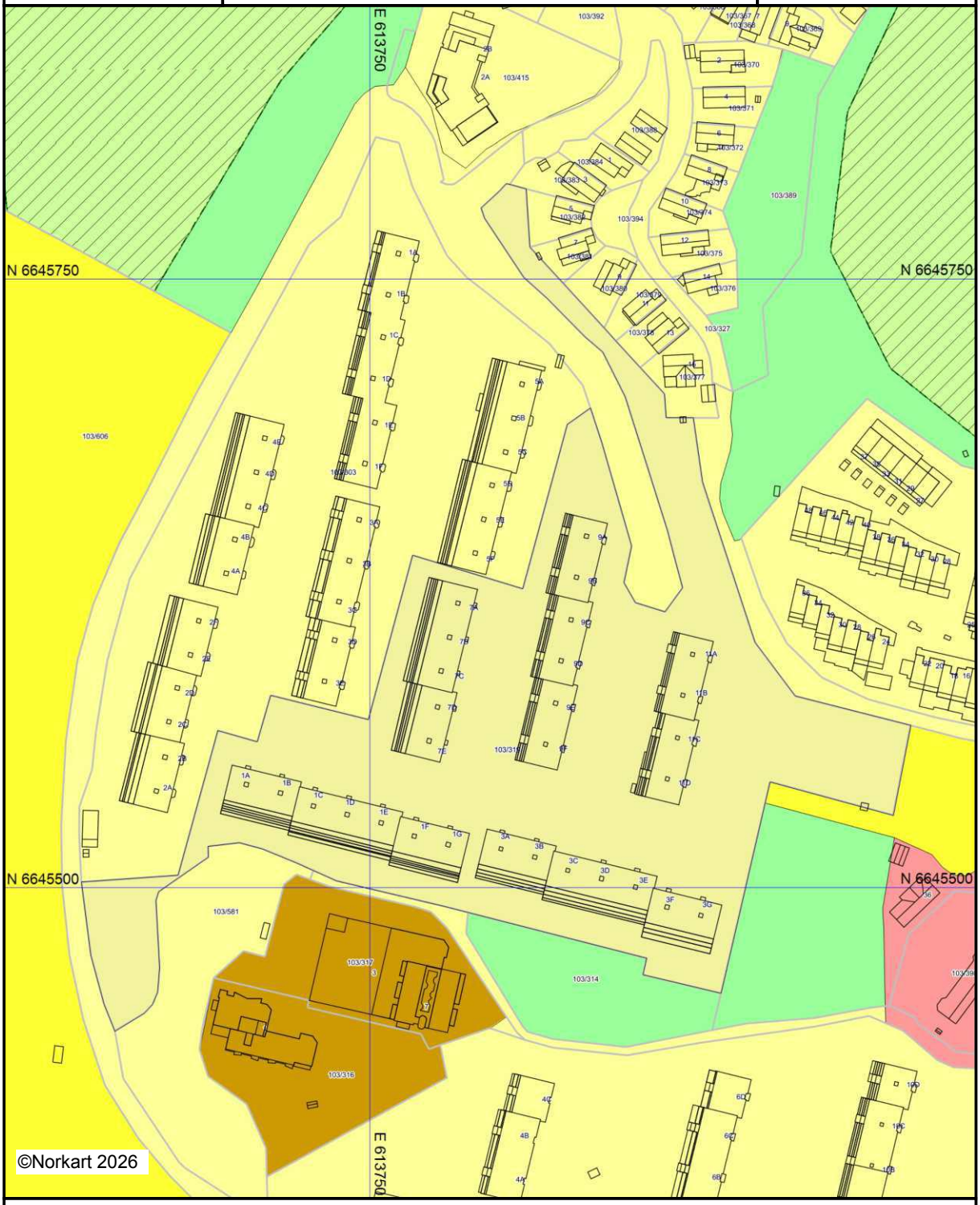
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 11B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

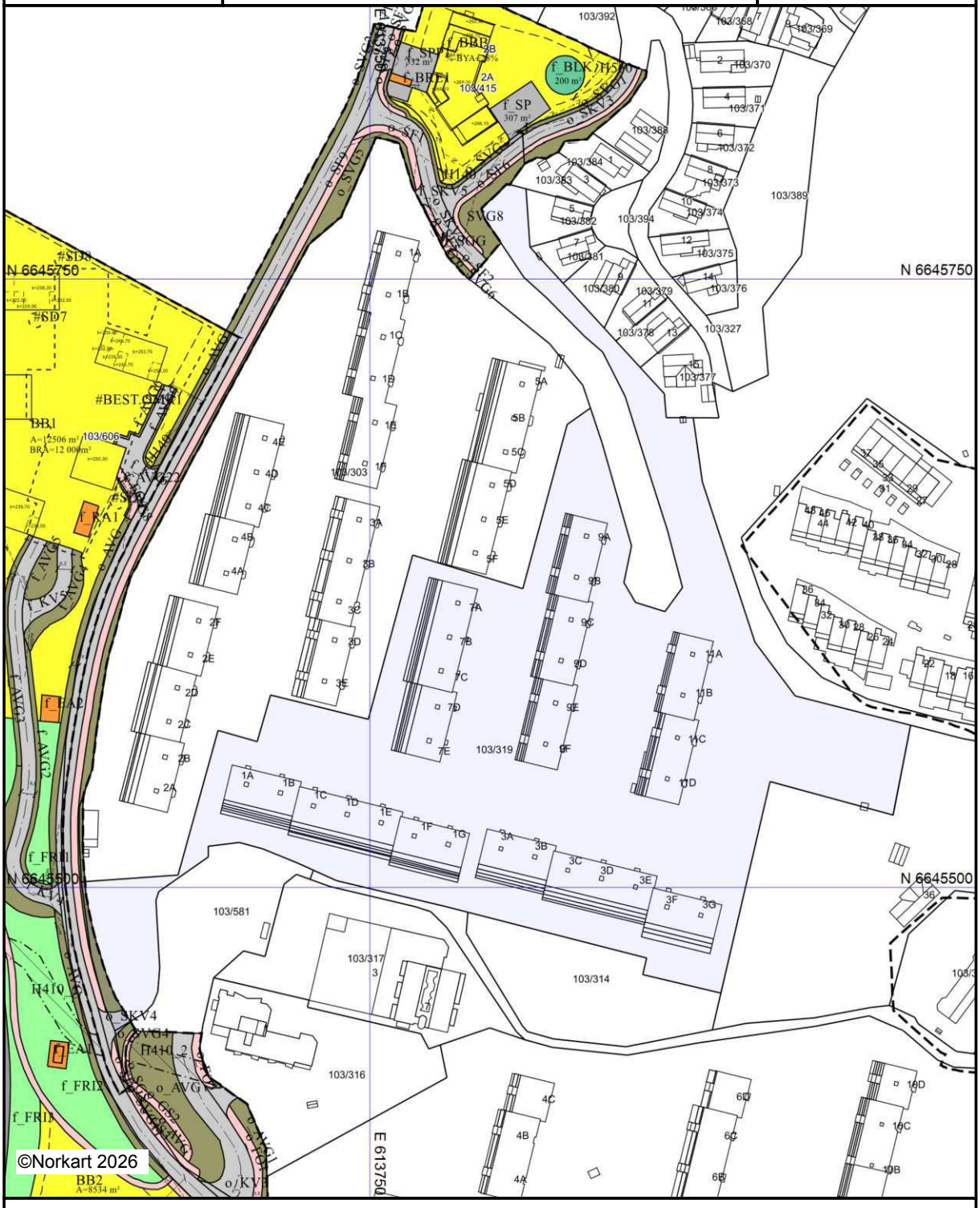
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 11B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

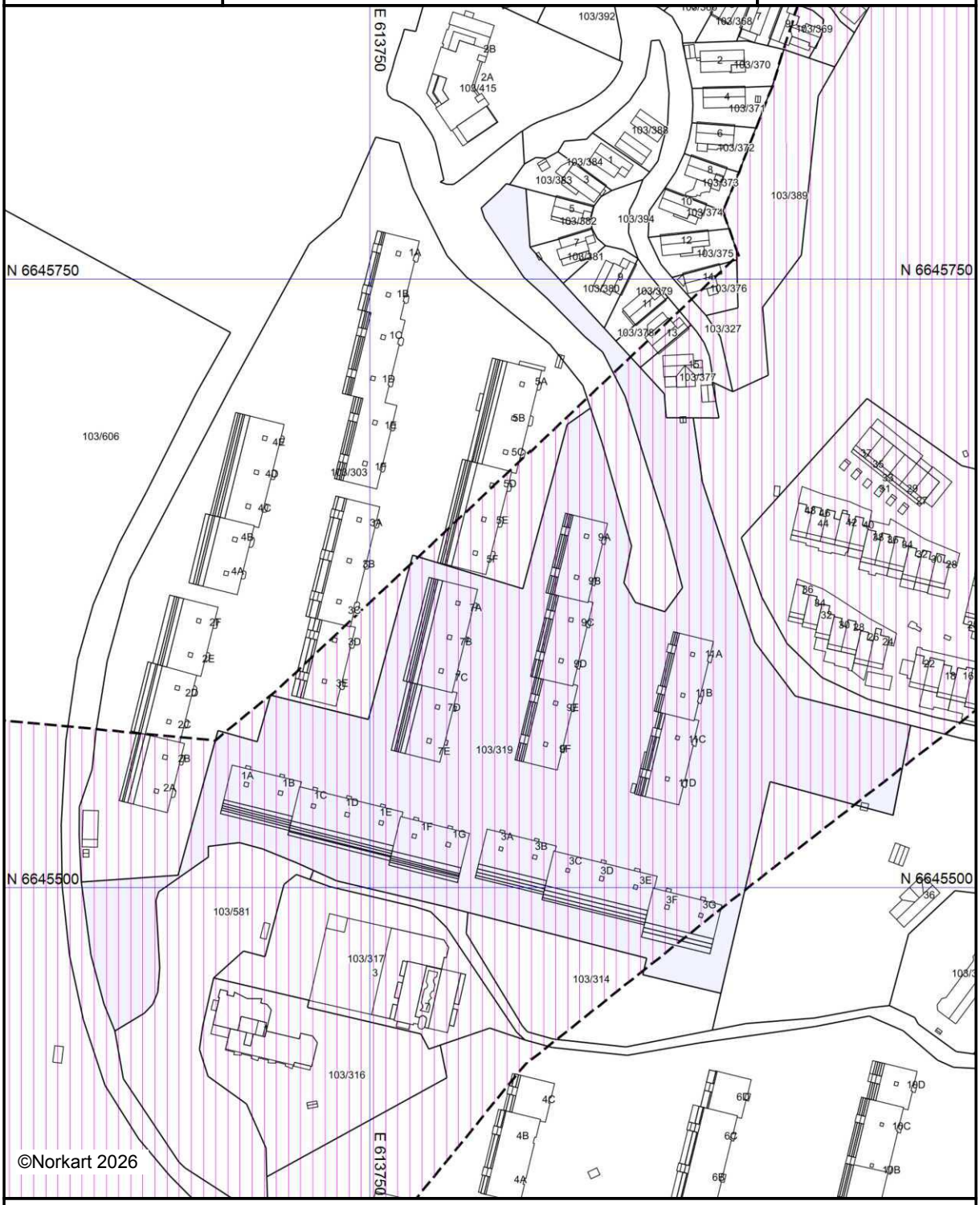
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 11B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elgtråkket 11B, 2014 BLYSTADLIA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 35 471 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	211
Navn	Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV4
	Delareal 171 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG5

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB)	Sosi 1113
- Lekeplass (f_BLK)	Sosi 1610
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)	Sosi 1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (o_SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)	Sosi 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	Sosi 2082

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

a) Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.

b) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

c) De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.

d) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes trematerialе i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.

e) Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.

f) Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

g) Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
   1. Bebyggelsens plassering.
   2. Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
   4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
   6. plan for overvannsløsning

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
   3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
   6. vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   7. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
   8. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
   9. Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

a) Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.

b) Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.

c) F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.

d) Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m^2.

e) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.

f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

g) Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.

h) Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.

i) Krav til parkeringsdekning:
1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.

j) Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

k) Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

l) Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.

m) Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.

b) Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.

c) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht utomhusplan.

d) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

a) Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

a) Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgtråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

a) Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgtråkket borettslag 103/303.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomta hvor tomta har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.

b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
- Krysset mellom Elgtråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

- Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.

- Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

- Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

DOK-analyse for eiendom 3224-103/319

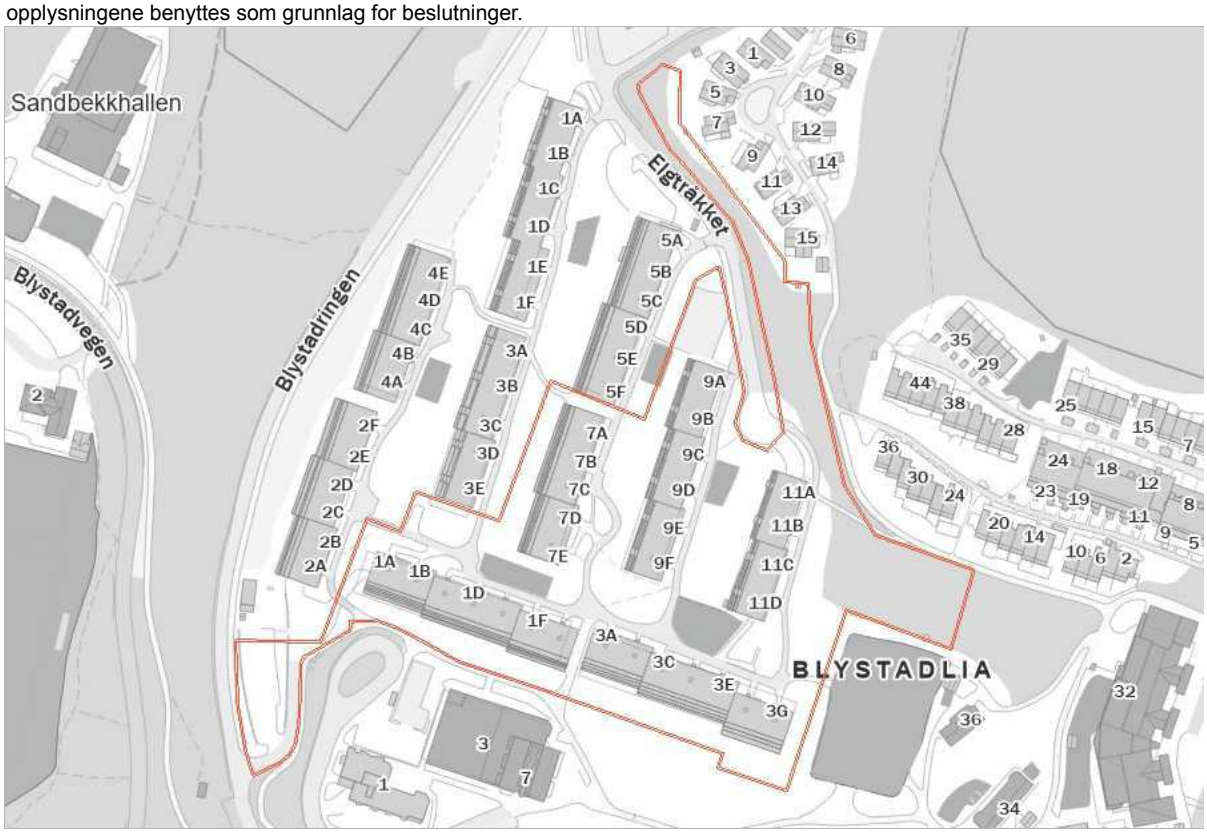
Dato for analyse	10.02.2026 kl.08:50	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	79	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	09.02.2026	10.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	09.02.2026	10.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	01.02.2026	10.02.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		02.02.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.02.2026	10.02.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		05.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	02.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	04.02.2026	10.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	10.02.2026	02.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2026	02.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		02.02.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		02.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.02.2026	02.02.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	09.02.2026	26.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Geologi: Marin grense		Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		02.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.01.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	05.02.2026	02.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	05.02.2026	02.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	10.02.2026	02.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.02.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.01.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	10.02.2026	02.02.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.01.2026	02.02.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	04.02.2026	02.02.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.01.2026	02.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		05.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		06.02.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		06.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		06.02.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025

Ikke berørte datasett

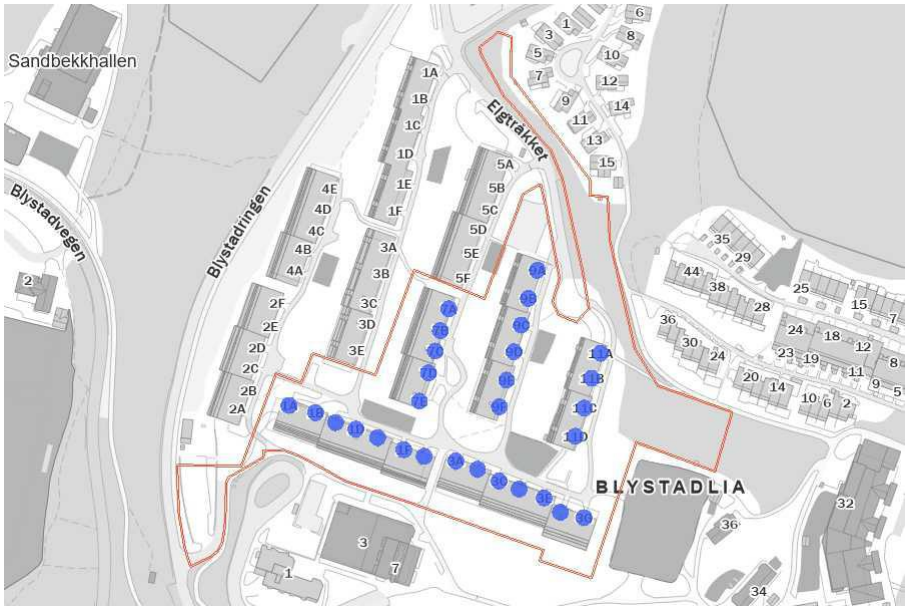
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2026	02.02.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	08.02.2026	06.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.02.2026	02.02.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2026	02.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.02.2026	02.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.02.2026	02.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	08.02.2026	19.01.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	09.02.2026
Antall treff	29	Nedlastet	10.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

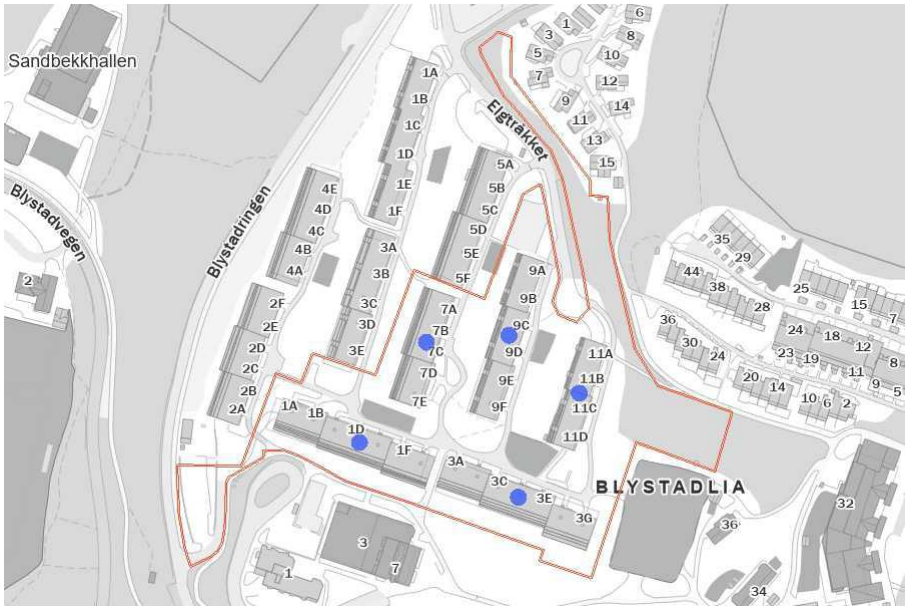
ID	ADRESSE
91678886	Bjørnefaret 1A
91678886	Bjørnefaret 1B
91678886	Bjørnefaret 1C
91678886	Bjørnefaret 1D

Punkter

91678886	Bjørnefaret 1E
91678886	Elgtråkket 7A
91678886	Elgtråkket 7B
91678886	Elgtråkket 7C
91678886	Elgtråkket 7D
91678886	Elgtråkket 7E
91678886	Elgtråkket 9A
91678886	Elgtråkket 9B
91678886	Elgtråkket 9C
91678886	Elgtråkket 9D
91678886	Elgtråkket 9E
91678886	Elgtråkket 9F
91678886	Elgtråkket 11A
91678886	Elgtråkket 11B
91678886	Elgtråkket 11C
91678886	Elgtråkket 11D
91678886	Bjørnefaret 1F
91678886	Bjørnefaret 1G
91678886	Bjørnefaret 3A
91678886	Bjørnefaret 3B
91678886	Bjørnefaret 3C
91678886	Bjørnefaret 3D
91678886	Bjørnefaret 3E
91678886	Bjørnefaret 3F
91678886	Bjørnefaret 3G

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	09.02.2026
Antall treff	5	Nedlastet	10.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

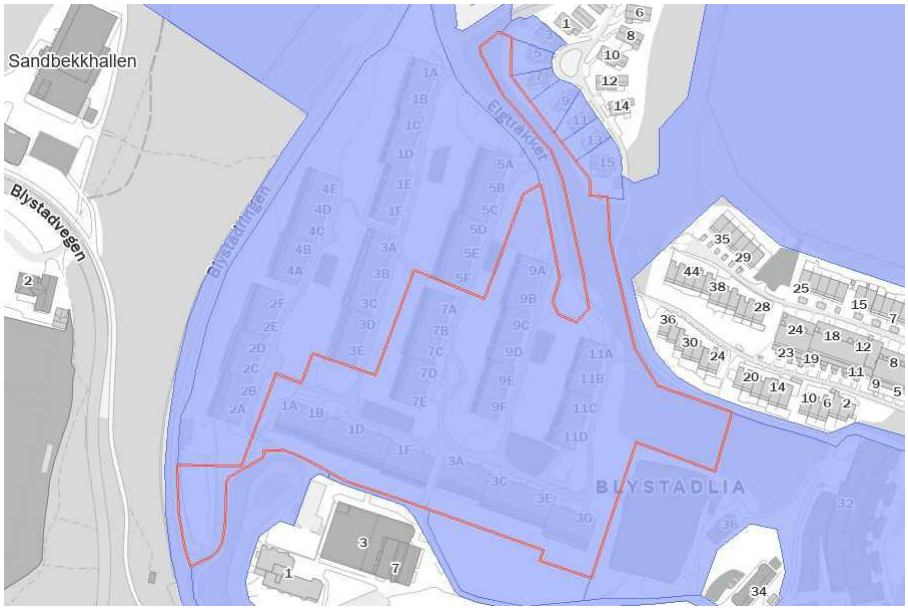
TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150454085
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150454093
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150454107

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150454115
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150454123

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.02.2026
Antall treff	13	Nedlastet	10.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

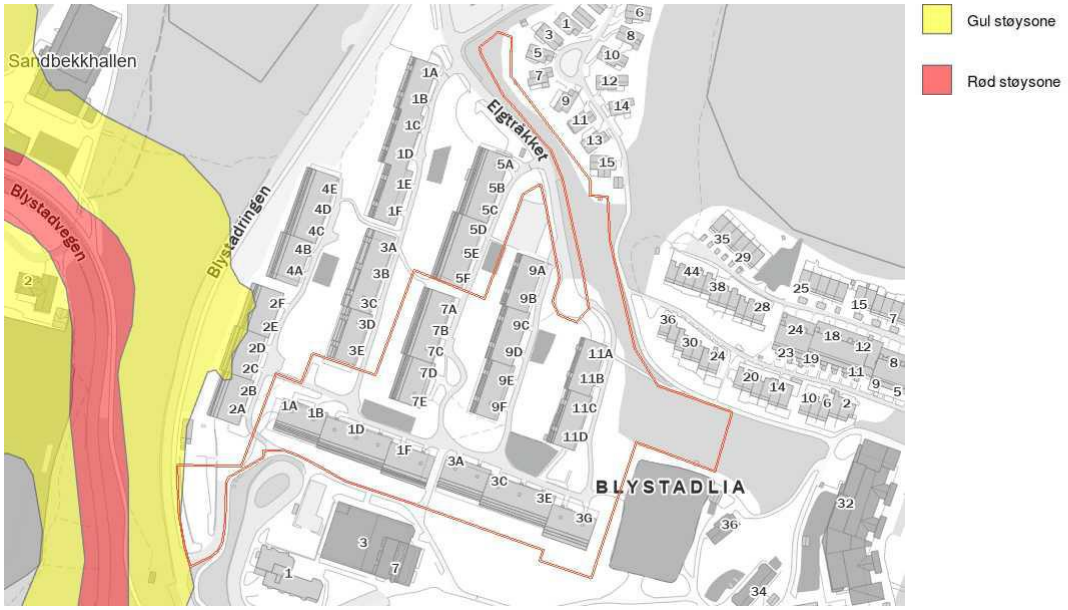
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3224	103	10	0	0
Grunneiendom	3224	103	303	0	0

Flater

Grunneiendom	3224	103	314	0	0
Grunneiendom	3224	103	315	0	0
Grunneiendom	3224	103	319	0	0
Grunneiendom	3224	103	377	0	0
Grunneiendom	3224	103	378	0	0
Grunneiendom	3224	103	379	0	0
Grunneiendom	3224	103	380	0	0
Grunneiendom	3224	103	381	0	0
Grunneiendom	3224	103	382	0	0
Grunneiendom	3224	103	383	0	0
Grunneiendom	3224	103	581	0	0

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Rælingen kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

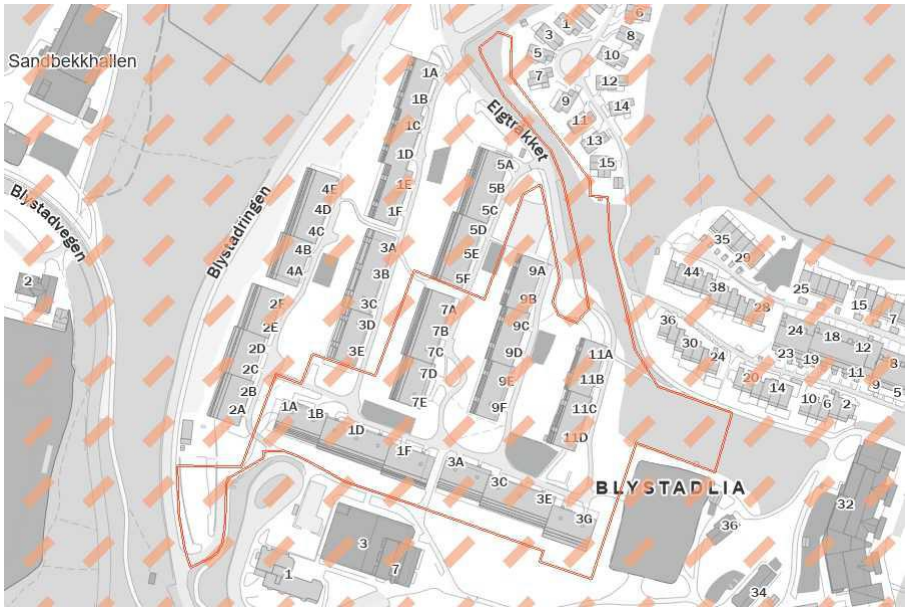
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	13	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.02.2026
Antall treff	7	Nedlastet	10.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Barskog	Impediment	Grunnlendt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

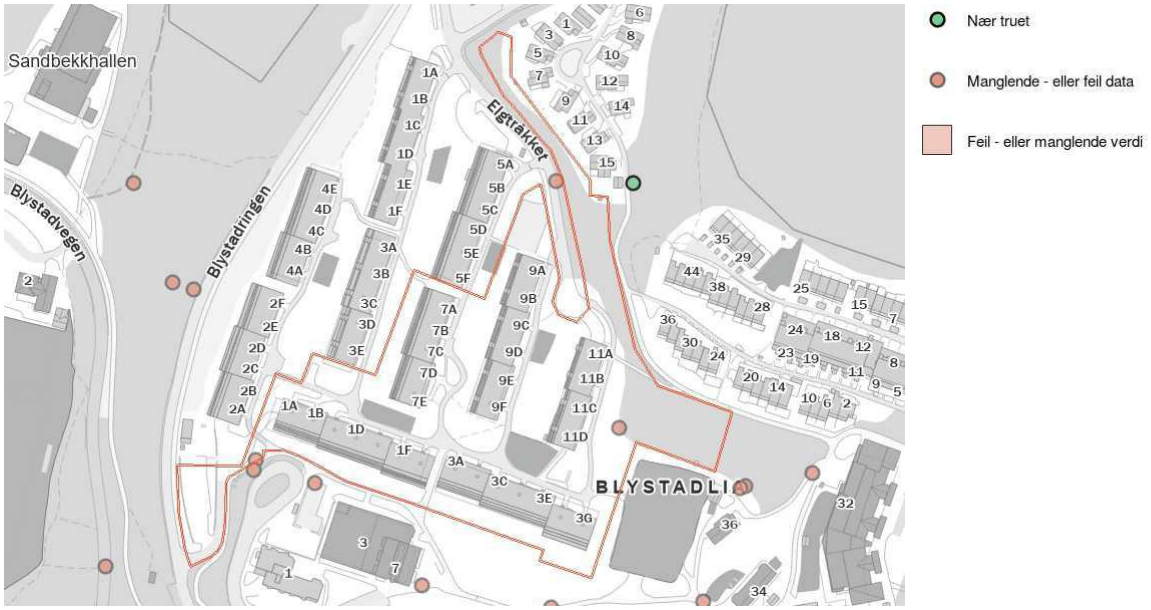
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	05.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.02.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

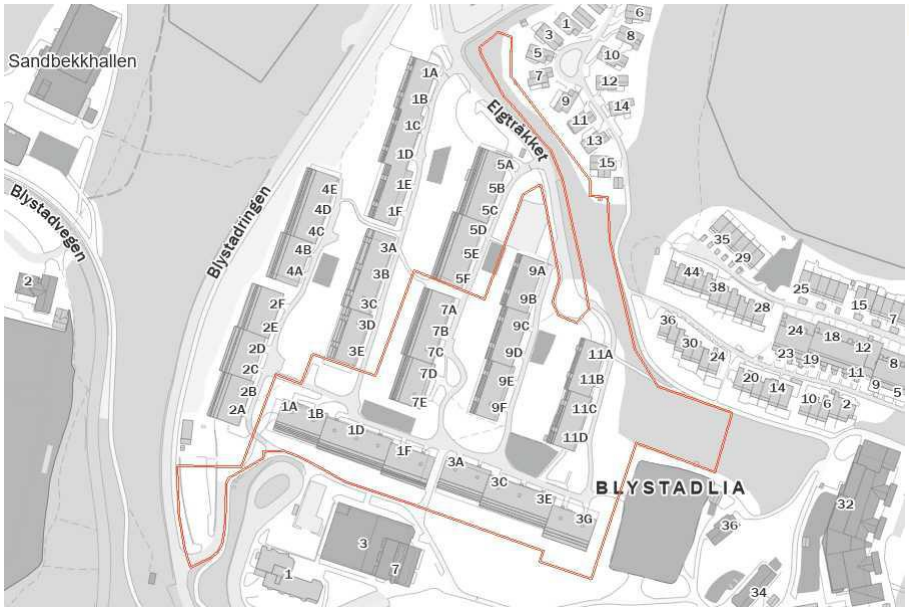
NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Klistersvineblom	1	-	08/25/2024	08/25/2024	Ukjent	nei	nei

Punkter

Hybridslirekne	1	-	08/17/2025	08/17/2025	Ukjent	nei	nei

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.02.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elgtråkket 11 B, 2014 Blystadlia
Gnr. 103, Bnr. 319, andelsnr. 114 i BJØRNEFARET BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
