NORDVIK

Blystadringen 8E

3 soverom | 84 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Blystadringen 8E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
55	Vedlegg
59	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.01.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og totaloppusset 4-roms toppleilighet! (25/26) Høy standard på ALT! Balkong på 16 m/utsikt - Garasjeplass!

Prisantydning	**4 460 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**4 692 215,-**
Fellesgjeld	**222 580,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 666,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

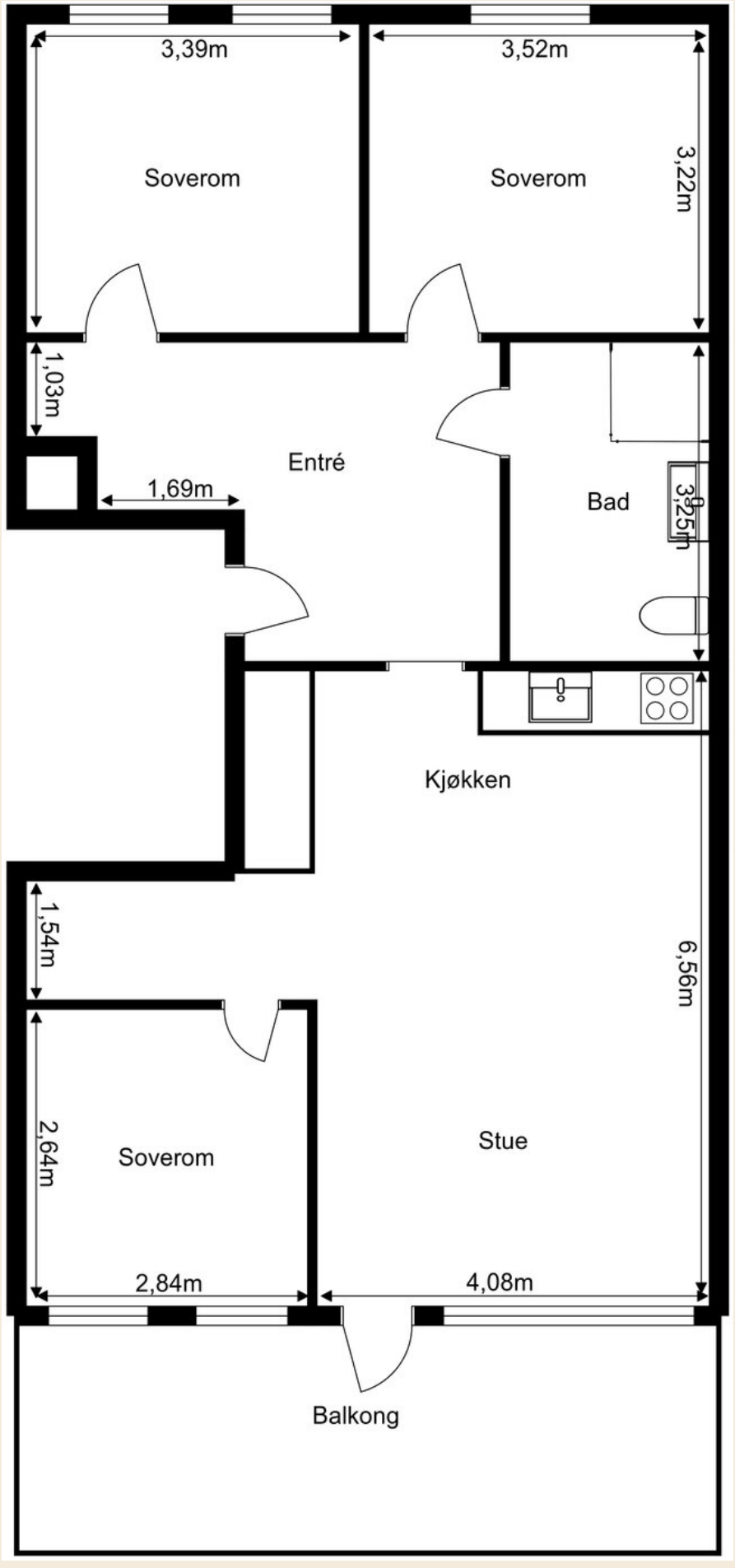
Kort fortalt

Velkommen til Blystadringen 8E, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en gjennomgående og stor 4-roms leilighet med praktisk planløsning! Her får du stor stue i åpen løsning mot et delikat HTH-kjøkken, 3 gode soverom samt et totalrenovert bad. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 16 m² med fantastisk utsikt! Bilen kan parkeres tørt i garasjen med direkte adkomst. Leiligheten er totaloppusset i 2025/26.

Høydepunkter:
Totaloppusset 4-roms med svært høy standard
HTH Kjøkken
Stort og rålekkert totalrenovert bad på ca. 8 m2 utført av fagfolk
Sydvendt solrik balkong på 16 m² m/utsikt
Nytt jordet elektrisk anlegg og nytt røropplegg i hele boligen
Garasjeplass med mulighet for el-bil lader
Flytt rett inn!
Optimal beliggenhet!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm
























































263
264



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0302/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 263 i Blystadringen Borettslag, org.nr. 945639288

Selgere
Awais Khan
Bushra Khan

Kjøpesum og omkostninger
4 460 000,- (Prisantydning)
222 580,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 682 580,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 935,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 692 215,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 701 515,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1979

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Bad, kjøkken, 3 soverom, entré, stue
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 84 m²: Bad, kjøkken, 3 soverom, entré, stue

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 3 m²
- Garasjeplass

Standard
Hele leiligheten ble innvendig oppusset i 2025, med pent malte slette vegger og laminat på gulvet. Det er blitt satt inn nytt kvalitetskjøkken fra HTH, baderommet er blitt renovert, og innerdører med listverk er skiftet. Det er også blitt satt inn helt nytt røropplegg i boligen med rør-i-rør og waterguard på kjøkken, samt helt nytt jordet elektrisk anlegg i boligen med bla nye kurser, nye

taklamper, sorte stikkontakter og brytere. Alt arbeid er utført av fagfolk, med dokumentasjon.

Entré:
Velkommen inn! Blokken har en nylig oppusset oppgang, som gir et flott førsteinntrykk av eiendommen. Det er satt inn nye felles inngangsdører, samt moderne navneskilt. Leiligheten har en lys og romslig entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater og en fantastisk utsikt! Rommet har mange møbleringsmuligheter, og har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på hele 16 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Videre kan uteplassen by på en fantastisk utsikt utover de naturskjønne omgivelsene.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning mot stuen, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen er fra HTH, og har skap med glatte fronter samt benkeplate av laminat. Videre er det integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Bad:
Baderommet har en moderne og tidsriktig utforming. Overflatene er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendig er det gulv av XL slitesterk laminat. Fliser på bad.
Vegger: Veggene har malte flater. Fliser på bad.
Himling: Innvendige tak har malte flater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Andelen disponerer en garasjeplass i borettslagets anlegg. Det er lagt opp til elbillading fra Aneo på plassene.

Det er mulig for leie av ekstra parkeringsplass ute (foreløpig uten mulighet for elbil ladning).

Parkering: Se hjemmeside http://blystadringen.no/parkeringsbestemmelser/

Leie av reserverte parkeringsplasser: Borettslaget har 63 plasser til utleie for de som skulle trenge en ekstra plass. Det inngås kontrakt med en (1) måneds oppsigelse, regnet fra den første i neste måned etter at oppsigelsen fant sted. Søknad om leie av plass gjøres skriftlig til styret.

Modernisering og påkostninger
Selgers liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Rålekkert renovert bad med kvalitetsinnredning og armatur, med dokumentasjon på membran, rør og elektro utført av fagfolk.
- Helt nytt kvalitetskjøkken fra HTH
- Helt nytt slitesterkt og varm XL laminat på mykt underlag
- Alle overflater oppusset
- Nye/nyere dører med helt nye håndtak i unik sort farge
- Helt nytt røropplegg i boligen med rør-i-rør og waterguard på kjøkken. Alt montert av fagfolk med dokumentasjon.
- Helt nytt jordet elektrisk anlegg i boligen med bla nye kurser, sorte stikkontakter og brytere, nye lamper, ink dyr spisebordsplambe og komfyrvakt. Alt montert av fagfolk med dokumentasjon.
- Nyere doble vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørservice 24 AS GamleOslo Bygg AS Membran og Pumpesparkling AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ny sveisemembran på gulv, samt våtromsplater på vegg med smøremembran og rørmansjetter mv - desember 2025, utført av Membran og Pumpesparkling AS og GamleOslo Bygg AS. Rørarbeid utført av Rørservice 24 AS, herunder nytt rør-i-rør system og sluk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørservice 24 AS Gamleoslo Bygg AS Membran og Pumpesparkling AS Desember 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026 Nye jordede stikkontakter, nye brytere, nye lamper, ny strøm og kurser til kjøkken ink komfyrvakt, ny strøm til bad ink varmekabler. Osloviken Elektro AS

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Osloviken Elektro AS

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Det er mulig å bestille via borettsalget

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rørsystem på bad, samt nytt røropplegg på kjøkken ink avløp. Rørservice 24 AS, alt er dokumentert.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Planløsning er endret.

Bygningssakkyndig
Niklas Lorentzen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.01.2026

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør merket 2017.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder, volum ca. 187 liter (markert).

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Nytt sikringsskap i 2018, oppgradert med jordede stikkontakter og nye kurser mv i 2025/2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke mulig å etablere andre løsninger», da styret ikke tillater dette.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 666,- pr. mnd.
Inkluderer: I felleskostnader ligger avdrag og renter på felleslån, trappevask, avsetning vedlikeholdsfond og generelle felles- og driftskostnader (vann, kommunale avgifter, vaktmester, strøm for felles arealer m.m.)

Felleskostnadene fordeles slik:
- Avdrag felleslån: 742,-
- Avsetning vedlikeholdsfond: 379,-
- Renter felleslån 2: 513,-
- Felleskostnader: 3 394,-
- Renter felleslån: 220,-
- Avdrag felleslån 94,-
- Renter felleslån 194,-
- Trappevask: 130,-

Fra 01.10.2026 endres felleskostnadene til:
- Avdrag felleslån: 742,-
- Avsetning vedlikeholdsfond: 379,-
- Avdrag felleslån: 272,-
- Renter felleslån: 2: 513,-
- Avdrag felleslån: 272,-
- Felleskostnader: 3 394,-
- Renter felleslån: 220,-
- Avdrag felleslån: 94,-
- Renter felleslån: 194,-
- Trappevask: 130,-

Totalt kr. 5 938,-

Medlemskap i BORI er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra BORI.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 159 514,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 638 056,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Blystadringen Borettslag består av 286 boliger og 3 næringslokaler.
- Styrets kontaktinfo: styreleder@blystadringen.no
- Borettslagets hjemmeside er http://blystadringen.no/
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Utleielokale: Storstua er Blystadringen Borettslag sitt utleielokale. Lokalet er egnet til barnedåp, barnebursdager, konfirmasjoner eller andre private arrangementer. Se hjemmeside http://blystadringen.no/utleie-av-storstua

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025
Styrets arbeid 2024-2025:
I løpet av året 2024 har styret har mye fokus på rutiner og vedlikehold. Det har blitt gjennomført takprosjekt som et tiltak for å hindre inntrengsel av vann og vannskader. Vi har gjennomført 13 styremøter og behandlet 68 saker. Styret har hatt fellesmøter med alle styrer og vel i Blystadlia. Det har også blitt utført garasjedugnad. Styret har arbeidet med HMS og Bevar vedlikehold. Styret har startet med å utarbeide en økonomisk plan med tanke på forestående nedbetalinger av lån. Styret har startet arbeid med energikartlegging med tanke på energidirektivet.

Noen av sakene har vært mer omfattende enn andre. I tillegg til takprosjektet har det blitt byttet utebelysning til LED lys. En del av fasaden har blitt rehabilitert på grunn av normal slitasje. Det har vært 3 større vannlekkasjer i borettslaget der USBL prosjekt og Gravco har bistått. Styret besluttet også å inngå avtale med eksternt firma (Norteko) for å sikre mer stabilitet i vintersesongen.

Styret har arbeidet med å få ryddet opp i H-nummer. Det har i hovedsakelig vært feil i underetasjen. Styret jobber videre med å få rettet opp i det offentlige systemene (kartverket, kommune m.m).

Borettslaget byttet utetrapp ved Blystadringen 8B. Borettslaget har inngått rammeavtale med Julien Trepleie AS for å sikre godt vedlikehold av utearealet. Det var en

del trær ved parkeringsplasser og andre områder i borettslaget som var råtne og måtte fjernes. En del av trekroner ble beskåret. Borettslaget er langt fra ferdig med å få et tilfredsstillende uteareal og arbeidet forsetter i henhold til kontrakt/avtale.

Styret satt i gang arbeidet med å nøkkelbrikker og tilganger til å ringe til garasjen for å hindre at uvedkommende har tilgang til garasjer og oppganger. Kompiratorbil kom på årlig besøk og styret har god erfaring med Renova. Vi har etablert nytt innmeldingssystem for å sikre raskere behandlingstid og at historikken følger andelen og ikke andelseier. I 2024 ble det ikke utført julegrantenning. Styret har også hatt en gjennomgang av nøkler og sylindere i borettslaget for å sikre at alle sylindere fungerer slik de skal. Gamle søppelrom er fristilt til felles boder for bilrekvisita og elsykler.

Borettslaget har bidratt med midler til Blystadlia dagen, nyttårsaften og 17. mai feiring. Borettslaget har sendt inn uttalelse om bygging av Blystadlia vest da styret mener at bygging vil medføre til mer trafikk, skape mer belastning på infrastruktur og mer belastning på skoler og barnehager.

Det ble avholdt et beboermøte i januar 2024 som omhandlet takrehabilitering i borettslaget. Under møtet fremkommer det at "det vil bli lånt penger til formålet (j.fr vedtak sak 5.2 på Generalforsamling 2023). Styret estimerer at tillegget på dagens felleskostnader vil være kr 500 pr mnd frem til ekstra lån er nedbetalt (noe varierende etter størrelse på leilighet og sterkt påvirket av rentenivå og den totale sum)". Fullt referat fra møtet kan leses på borettslagets hjemmeside. Her ligger også en foreløpig fremdriftsplan for prosjektet. I henhold til denne fremdriftsplanen skal arbeidene gjennomføres i Blystadringen 2 A-H fra uke 35 til uke 41.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og BORIs medlemmer har forkjøpsrett. Fristen for å melde interesse utgikk 07.01.2026. . Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 580,-pr. 24.12.2025

Borettslaget har tre felles lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 24.12.2025: 15 436 758
Andel av saldo: 53 917
(siste termin 01.01.2031)
Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 24.12.2025: 33 712 195
Andel av saldo: 117 748
Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2046)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 281,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 24.12.2025: 14 577 378
Andel av saldo: 50 915
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 55 594,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 6 354 535,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 858 709,-. Underskuddet i 2024 ble vesentlig mindre enn det som var oppsatt i budsjettet for 2024, da det ble estimert et underskudd på 12 117 148,-. Se fullstendig årsregnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene. Det er kun tillatt med inntil "8 poter" per leilighet.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3265143

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 48 841 kvm (Eiertomt)
Tomt med pent opparbeidet uteareal med plen, beplantning og sittegrupper. Flere biloppstillingsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et rolig og populært boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Blystadlia har matbutikk og hyppige bussavganger, og fra leiligheten er det ca. 1 km til Sandbekkhallen med flerbrukshall og svømmehall. Omtrent like langt unna ligger Sandbekken fotballbane hvor Løvenstad IF holder til.

Blystadlia er omkranset av store skogs- og turområder, med fine turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er opplyst gangvei inn til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover i marka. Videre er det turvei over til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en koselig varmestue.

Fra Blystadlia er det også kort vei til Lillestrøm sentrum. Du kan blant annet sykle ned til Nebbursvollen friluftsbad, et flott badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Her er det også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Coop Extra. Førstnevnte ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde, med kino, flere butikker, fine restauranter og andre bymessige fasiliteter.

På Blystadlia er det parsellhage via https://www.blystadliahagen.no/. Dette er et hyggelig område for små og store. Målet, drømmen & visjonen: Å skape en vakker møteplass for mennesker i alle aldre i Blystadlia som skal inneholde: felles hageområde, parseller og urbant landbruk.
Parseller a 16 m2 skal leies ut på kontrakt. Du kan ta kontakt pr e-post til: blystadliahagen@blystadlia.no dersom du vil leie en parsell. Kostnad kr 1000.- pr år.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Blystadlia, som ligger ca. 3 min unna. Det går busser hvert tiende minutt, og bussen til Oslo bussterminal tar ca. 30 minutter. Med bil fra Blystadlia tar det ca. 8 min til Strømmen, 9 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.1974. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. WC er fjernet og innlemmet i eksisterende baderom. Kjøkkenet er flyttet og integrert i stueløsningen, det er blitt bygget soverom i opprinnelig kjøkken. En opprinnelig bod er fjernet i entréen. Soverommet med inngang fra stuen er blitt redusert i areal, for å lage gang inn til rommet fra stuen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er gang- og sykkelveger inne på borettslaget, samt privat veg fra borettslaget ut til kommunal veg i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Nærliggende områder er regulert til LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR, boligbebyggelse - blokkbebyggelse og lekeplass.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til LNRF - nåværende, friområde - nåværende, boligbebyggelse - fremtidig, sentrumsformål - nåværende, tjenesteyting - nåværende, idrettsanlegg - nåværende og andre typer bebyggelse - nåværende.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stort sett fraværende mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense fare, for kvikkleire berører ikke eiendommen og eiendommen ligger ikke under marin grense. Temakart for grunnforurensning viser at nærliggende områder har akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk, men dette berører ikke eiendommen. Aktsomhetskartet for flom og flomsonekart viser at eiendommen ikke berøres av dette.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine sider: https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen

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

1977/103827-2/8 07.07.1977 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Skjøte. A/S Rælingen Tomteselskap, skjøter og overdrar med dette til A/L Blystadlia Borettslag sin eiendom Blystadlia felt C, gnr. 103, bnr. 297 i Rælingen, for en kjøpesum kr. 3.124.000,00, kroner trernillioneretthundreogtjuetusen 00/100, som er avgjort på omforenet måte. Prisen er foreløpig fastsatt, og er basert på teknisk/Økonomisk plan datert 1.2.76 med de forutsetninger som der er angitt. Den enkelte eier av tomt som er eller blir utskilt av tomtefeltet, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annen manns eiendom, blir skaden å erstatte.

2016/896907-1/200 03.10.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett). Bestemmelse om transport og ferdsel. Bestemmelse om byggeforbud og beplantning.
Kommentar: Avtale mellom Hafslund Nett AS og Blystadringen Borettslag vedr. overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 27 050,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 1 visning) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto fra (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 630,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 107 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 05.01.2026
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 24.12.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 01.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.12.2025
- Kommuneplankart, datert 09.12.2025
- Ferdigattest, datert 14.11.1974
- Byggemeldte tegninger, datert 16.03.1999
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. januar 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2
Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blystadringen 8E

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	5 min 0.4 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 340 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	20 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.1 km

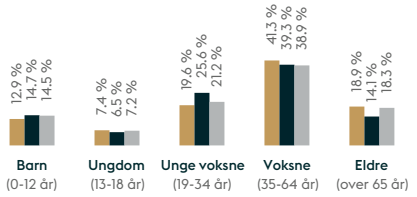
Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Blystadlia barnehage (0-5 år) 98 barn	3 min 0.2 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	20 min 1.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blystadlia skole	5 min
Sandbekkhallen	11 min
Puls Marikollen	21 min
Fresh Fitness Strømmen	7 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



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0302/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Awais Khan, Bushra Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6806414
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørservice 24 AS GamleOslo Bygg AS Membran og Pumpesparkling AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ny sveisemembran på gulv, samt våtromsplater på vegg med smøremembran og rørmansjetter mv - desember 2025, utført av Membran og Pumpesparkling AS og GamleOslo Bygg AS. Rørarbeid utført av Rørservice 24 AS, herunder nytt rør-i-rør system og sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørservice 24 AS Gamleoslo Bygg AS Membran og Pumpesparkling AS Desember 2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026 Nye jordede stikkontakter, nye brytere, nye lamper, ny strøm og kurser til kjøkken ink komfyrvakt, ny strøm til bad ink varmekabler. Osloviken Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Osloviken Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å bestille via borettsalget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rørsystem på bad, samt nytt røropplegg på kjøkken ink avløp. Rørservice 24 AS, alt er dokumentert.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Planløsning er endret.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken fra HTH, nytt gulv, samt alle overflater pusset opp i desember 2025.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0302/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Blystadringen 8 E, 2014 BLYSTADLIA
RÆLINGEN kommune
gnr. 103, bnr. 297
Andelsnummer 263

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25198 **Referansenummer:** TJ5265

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

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

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Blystadringen 8 E, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 297
3224 RÆLINGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Blystadringen 8 E, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 297
3224 RÆLINGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som nylig totalrehabilitert, jevnlig vedlikeholdt og i hovedsak i normal til god teknisk stand sett i forhold til alder og bygningstype (oppført i 1979). Overflater innvendig består hovedsakelig av laminatgulv, samt malte vegger og himlinger, og det er betongdekke som etasjeskille. Badet er nylig renovert med dokumentert utførelse, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Kjøkkenet har moderne innredning og nødvendige sikkerhetstiltak som vannstoppsystem og komfyrvakt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør merket 2017,
Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført, da badet er nylig renovert og det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap,f ryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder, volum ca. 187 liter (markert).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

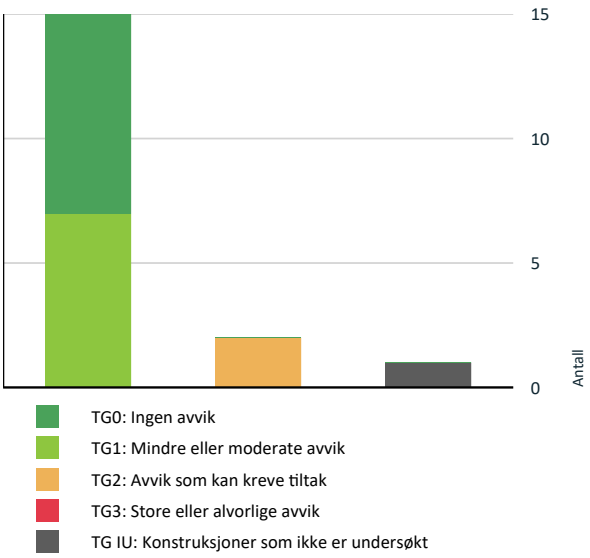
WC er fjernet og innlemmet i eksisterende baderom.
Kjøkkenet er flyttet og integrert i stueløsningen.
Bod er fjernet, og soverom 1 er tilsvarende redusert i areal.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Blystadringen 8 E, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 297
3224 RÆLINGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Iflg. Eindomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Merket 2017 og 2021.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør merket 2017,

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Takhøyde i stue målt til ca. 2,38 m².

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 25mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert i 2025/2026

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er nylig renovert og det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap,f ryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Kjøkken skiftet i 2025

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å etablere andre løsninger», da styret ikke tillater dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, volum ca. 187 liter (markert).

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt sikringsskap i 2018, oppgradert med jordede stikkontakter og nye kurser mv i 2025/2026.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84			84	16
Kjeller		3		3	
SUM	**84**	**3**			**16**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, 3 soverom, entré, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har utgang fra stue til balkong med et areal på ca. 16,3 m². Videre disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 2,88 m², samt en matbod på ca. 0,40 m². I tillegg følger det med en parkeringsplass i kjeller i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: WC er fjernet og innlemmet i eksisterende baderom.
Kjøkkenet er flyttet og integrert i stueløsningen.
Bod er fjernet, og soverom 1 er tilsvarende redusert i areal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er gjennomgående pusset opp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Awais Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	297		0	48841.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blystadringen 8 E

Hjemmelshaver
Blystadringen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLYSTADRINGEN BORETTSLAG	945639288			Khan Awais Mohammad, Khan Bushra Nasir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
263

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	06.01.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Adresse **Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243838**
Byggeår **1979**	Bygningsnummer **150454220**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **297**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Areal **84 m²**	Bruttoareal **84 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **208 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Beregnet levert energi i lokalt klima **247 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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

Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	**Vår ref.:**	1127/263	**Fødselsdato eier:** 09.07.1999
Blystadringen 8 E	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:** 10.05.1998
2014 BLYSTADLIA	**Eiere:**	Awais Mohammad Khan, Bushra Nasir Khan	
Organisasjonsnr: 945 639 288	**Andelsnr:**	263	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 535**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	742
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Renter felleslån 2	513
	Felleskostnader	3 263
	Renter felleslån	220
	Avdrag felleslån	94
	Renter felleslån	194
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 666**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	742
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Renter felleslån 2	513
	Felleskostnader	3 394
	Renter felleslån	220
	Avdrag felleslån	94
	Renter felleslån	194
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 938**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	742
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Avdrag felleslån	272
	Renter felleslån 2	513
	Felleskostnader	3 394
	Renter felleslån	220
	Avdrag felleslån	94
	Renter felleslån	194
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	222 580	Gjeld siste årsoppg.:	227 609
Klient ajourf. lån:	63 726 331,30	Klient gj. s. årsoppg.:	65 166 189

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.12.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 24.12.2025: 15 436 758

Andel av saldo: 53 917

(siste termin 01.01.2031)

Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	**Vår ref.:**	1127/263	**Fødselsdato eier:**	09.07.1999
Blystadringen 8 E	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	10.05.1998
2014 BLYSTADLIA	**Eiere:**	Awais Mohammad Khan, Bushra Nasir Khan		

Organisasjonsnr: 945 639 288

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 24.12.2025: 33 712 195
Andel av saldo: 117 748
Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2046)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 281,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 24.12.2025: 14 577 378
Andel av saldo: 50 915
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Espen Brørs
Adresse: Blystadringen 2 F
Postnr/-sted: 2014 BLYSTADLIA
Telefon: Mob.: 99228893
E-post: espen@blystadringen.no
Webside: http://blystadringen.no/

FORKJØPSRETT ANNET BOLIGBYGGELAG:

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	227 609	Andre inntekter:	2 041
Annen formue:	55 594	Utgifter:	11 865		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	58 300
Andelsnr:	263	Partialobligasjonsnr:	263

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1978		
Gårds/bruksnr:	103/297		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	48841.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6806414

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1978	Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	**Vår ref.:**	1127/263	**Fødselsdato eier:**	09.07.1999
Blystadringen 8 E	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	10.05.1998
2014 BLYSTADLIA	**Eiere:**	Awais Mohammad Khan, Bushra Nasir Khan		

Organisasjonsnr: 945 639 288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Bori

Fasiliteter:

Kontaktinfo: styreleder@blystadringen.no , tlf. 922 81 850

Det medfølger en fast parkeringsplass til hver andel ved salg.
Parkering: Se hjemmeside http://blystadringen.no/parkeringsbestemmelser/
Leie av reserverte parkeringsplasser: Borettslaget har 63 plasser til utleie for de som skulle trenge en ekstra plass. Pris kr 350 pr mnd. og belastes beboer på fellesutgifter. Det inngås kontrakt med en (1) måneds oppsigelse, regnet fra den første i neste måned etter at oppsigelsen fant sted. Søknad om leie av plass gjøres skriftlig til styret. Det p.t. juni 2022 ledige plasser, men normalt med noe ventetid.
Borettslaget har avtale med Oneco for montering av ladestasjoner på garasjeplassen. Egen ladestasjon koster 25.890,- Det er ikke tillatt å benytte andre leverandører eller montere ladestasjonen selv. Etter montering av ladestasjon følger den andelen. Betaling skjer gjennom Charge 365. Borettslaget har rett til å justere prisen per kwh etter behov.

Forkjøpsrett for medlemmer i Bori

Utleielokale: Storstua er Blystadringen Borettslag sitt utleielokale. Lokalet er egnet til barnedåp, barnebursdager, konfirmasjoner eller andre private arrangementer
Se hjemmeside http://blystadringen.no/utleie-av-storstua

USBL er forretningsfører for Blystadringen borettslag som er tilknyttet BORI.

Medlemskap:
Medlemskap i BORI er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra BORI.

Fra august/september 2022 er det ikke tillatt å kaste søppel i sjaktene.

Bestilling av nøkler, nøkkelbrikker og ringe mulig til garasjen porten kan kun utføres av andelseier. Andelseier må være registeret i USBL portalen.

Borettslaget har vedtekter, husordensregler, parkeringsregler og garasjeinstruks.

Per 24.11.2021 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. Grunnpakken i tv og internett leveres gjennom Telenor og er inkludert i mnd. kostnader. Utstyret følger andelen og ikke andelseier. Nye andelseiere må selv ta kontakt med Telenor for å tegne abonnement. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Blystadringen Borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Storstua i enden av Blystadringen 2H

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Blystadringen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Storstua i enden av Blystadringen 2H

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

- 6.1 Rest midler fra tak prosjekt
- 6.2 Omregulering av lokaler til boenheter

7 Valg

- 7.1 Valg av leder
- 7.2 Valg av medlemmer til styret
- 7.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 7.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 520 000,- til kr. 550 000,- for 2024/2025 i henhold til generell prisstigning i samfunnet. Det er en økning på 5,77%. Styrehonoraret kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 550.000,- godkjennes.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteens sammensetning i år har vært:
Svein Arne Olsen(leder), Anita Varsi Øien, Knut Skei og Kristin Løfall

Styret foreslår at valgkomiteen honoreres med kr. 35.000 for perioden 2024/2025 til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen honoreres med kr. 35.000 for perioden 2024/2025 til intern fordeling.

6. Andre saker

6.1 Rest midler fra tak prosjekt

Det gjenstår fortsatt noe arbeid på takprosjektet. Lånet som ble tatt opp i forkant av prosjektet var kr. 15 000 000 mens prosjektet i seg selv kommer totalt sett på ca. kr. 12 000 000. Differansen blir ca. 3 millioner.

Styret vil informere om at det avdragsfritt lånet vil begynne å påløpe i oktober 2026 og vil medføre til en økning i felleskostnader på ca. kr. 216 per måned med dagens betingelser. Det er viktig at det tas i betraktning når saken skal ses på i sin helhet.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Resten av lånt midler fra tak prosjektet innbetales og går til nedbetaling av lånet som gir borettslaget et restbeløp på
ca. kr. 12 000 000. Det vil si at andelene vil få en reduksjon på ca. kr. 69 per måned dersom borettslaget betaler inn 3 millioner på dette lånet og det vil medføre en reduksjon i

fellesgjeld per andel.

Alternativ 2: Resten av lånte midler settes inn i vedlikeholdsfond. Avsatt midler vil øke med kr 3 000 000. Borettslaget har da oppspart midler på totalt kr 11 381 218.

Styrets innstilling: Styret mener at de kr. 3 millioner beholdes til drift i borettslaget som blant annet går til merkbar oppgradering av utearealet.

6.2 Omregulering av lokaler til boenheter

Per i dag har borettslaget 3 lokaler som befinner seg i Blystadringen 10D, Blystadringen 6D og dagens styrerom i Blystadringen 4C.

Å gjøre om lokalene til leiligheter vil lønne seg for borettslaget på sikt fordi at da har borettslaget 3 nye andeler å fordele felleskostnader. I tillegg vil borettslaget kunne få ekstra midler som følge av salg av andelene.

Dersom borettslaget selger andelene vil det utgjøre 22% skatt for alle andelseiere av overskuddet. Dette beregnes ut ifra en fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak: Borettslaget ser på muligheten og igangsetter arbeid med godkjenning og omgjøring av lokalene til andeler.

Styrets innstilling: Styret mener at det er fornuftig for borettslagets fremtidig økonomi at borettslaget får godkjenning til å omgjøre lokalene til andeler, dersom kommunen godkjenner omreguleringen.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eva Taft
Styremedlem, Thomas Medvik
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, David Misund
Varamedlem, Jorunn Fossheim
Varamedlem 1. vara, Kay Fjerdingby Borgen

7.1 Valg av leder

Styreleder er på valg. Espen Brørs stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Espen Brørs velges som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Tom Skjekkeland er på valg og stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tom Skjekkeland velges som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

Møtende 1. vara Lena Ellingsen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

2. vara Jorunn Fossheim stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Møtende 1. vara Lena Ellingsen og 2. vara Jorunn Fossheim velges som varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

I år har valgkomiteen bestått av:
Svein Arne Olsen (leder)
Knut Skei
Kristin Løfall

Forslag til vedtak: Styrets forslag til valgkomiteen for ny periode er:
Svein Arne Olsen
Anita Øien
Knut Skei
Kay Borgen

Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 477 823**	**4 058 844**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-6 354 535	4 127 714
Tilbakeføring av avskrivning	9 938	9 938
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	12 437 186	-2 365 989
Endringer i andre langsiktige poster	-103 193	-1 352 684
B. Årets endring disponible midler	**5 989 396**	**418 979**
C. Disponible midler	**10 467 219**	**4 477 823**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 272 030	5 580 232
Kortsiktig gjeld	-804 811	-1 102 409
C. Disponible midler	**10 467 219**	**4 477 823**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Blystadringen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 501 982	17 295 840	17 616 700	19 460 384
Leie forretningslokaler	1	203 350	107 600	99 000	207 600
Sum leieinntekt		**18 705 332**	**17 403 440**	**17 715 700**	**19 667 984**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	29 595	49 250	30 000	35 000
Sum annen inntekt		**29 595**	**49 250**	**30 000**	**35 000**
Sum inntekt		**18 734 927**	**17 452 690**	**17 745 700**	**19 702 984**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	734 133	700 694	731 000	860 040
Styrehonorar	3	520 000	490 000	490 000	520 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 938	9 938	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		332 850	433 657	455 000	382 460
Kostnad eiendom/lokale	5	1 010 793	611 438	658 600	942 750
Kommunale avgifter/renovasjon		4 811 188	4 128 882	4 500 000	5 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	128 399	87 724	83 600	68 150
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	100 035	77 180	45 900	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	10 995 108	1 745 670	17 349 000	4 140 000
Revisjonshonorar		17 770	16 973	18 100	17 500
Forretningsførerhonorar		260 296	246 960	260 300	257 000
Andre honorar	9	817 680	208 004	84 600	200 000
Kontorkostnad		10 594	25 828	34 448	15 000
TV/bredbånd		1 512 951	1 545 966	1 640 000	1 557 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		110 134	80 002	75 000	60 000
Kontingent og gaver		47 300	211 100	92 400	130 300
Forsikring		829 620	701 498	781 000	780 000
Andre kostnader	10	38 390	13 125	56 900	56 000
Sum kostnad		**22 287 180**	**11 334 639**	**27 355 848**	**15 374 200**
Driftsresultat		**-3 552 253**	**6 118 051**	**-9 610 148**	**4 328 784**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		584 282	207 404	0	0
Rentekostnad		3 386 564	2 197 741	2 507 000	3 470 075
Netto finansposter		**2 802 282**	**1 990 337**	**2 507 000**	**3 470 075**
Årsresultat		**-6 354 535**	**4 127 714**	**-12 117 148**	**858 709**
Overført til/fra annen egenkapital		-5 154 390	2 775 029	0	0
Andre overføringer		-1 200 145	1 352 684	1 570 300	1 303 338
SUM OVERFØRINGER		**-6 354 535**	**4 127 714**	**1 570 300**	**1 303 338**

Balanse 2024 Blystadringen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 687 565	4 687 565
Bygninger	4	58 800 060	58 800 060
Andre fellesanlegg	4	53 281	53 281
Andre driftsmidler	4	3 029 164	3 039 102
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	2 380 944	2 277 751
Sum anleggsmidler		**68 951 013**	**68 857 759**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		130 838	86 011
Andre kortsiktige fordringer		32 531	34 935
Forskuddsbetalte kostnader		425 590	590 262
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 683 071	4 869 024
Sum omløpsmidler		**11 272 030**	**5 580 232**
SUM EIENDELER		**80 223 044**	**74 437 991**

Balanse 2024 Blystadringen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 500	28 500
Sum innskutt egenkapital		**28 500**	**28 500**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 077 606	2 277 751
Annen egenkapital		-4 272 063	882 327
Sum opptjent egenkapital		**-3 194 457**	**3 160 078**
Sum egenkapital	**12**	**-3 165 957**	**3 188 578**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	65 166 189	52 729 003
Borettsinnskudd		17 418 000	17 418 000
Sum langsiktig gjeld		**82 584 189**	**70 147 003**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 181	49 071
Leverandørgjeld		594 718	875 169
Skyldig off. myndigheter		39 529	32 937
Påløpne renter		15 215	10 107
Annen kortsiktig gjeld		128 168	135 125
Sum kortsiktig gjeld		**804 811**	**1 102 409**
Sum gjeld		**83 389 001**	**71 249 413**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 223 044**	**74 437 991**
Pantstillelser	14	82 584 189	70 147 003

Sted:_____ Dato:_____

Eva Taft Styreleder	Tom Skjekkeland Styremedlem	David Misund Styremedlem
Thomas Medvik Styremedlem	Anita Westbye Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 765 484	10 679 424
3609 Leie parkering	243 053	230 500
3617 Trappevask	444 600	444 600
3618 Leietillegg strøm	0	118 203
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	217 132	1 302 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 234 238	2 094 048
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 597 475	2 426 273
3605 Utleieinntekter	203 350	107 600
Sum	**18 705 332**	**17 403 440**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Leie av Storstua	23 950	41 500
3999 Nøkler	5 645	7 750
Sum	**29 595**	**49 250**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	405 959	385 063
5102 Overtid fra lønnssystemet	36 898	17 845
5120 Timelønn fra lønnssystemet	16 300	41 249
5150 Påløpne feriepenger	64 760	62 523
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	9 000	18 000
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-13 392	-22 392
5360 Andre honorarer	35 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	146 419	139 281
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 131	8 816
5753 Tjenestepensjon OTP	11 990	8 290
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-7 028
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-7 028
5802 Aga grl sykelønn	0	7 028
5990 Andre personalkostnader	7 676	14 655
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	520 000	490 000
Sum	**1 254 133**	**1 190 694**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Gressklipper	Kombiklipper	Oppvaskmaskin	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 800 060	4 687 565	19 450	65 000	30 000	87 550
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 800 060	4 687 565	19 450	65 000	30 000	87 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	19 450	65 000	30 000	87 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 800 060	4 687 565	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1975	1975	2014	2015	2014	2015
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

	Vaktmesterleiligl	Infrastruktur El bil	Infrastruktur El bil lading	Infrastruktur El bil lading	Infrastruktur El bil lading	Infrastruktur El bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Anskaffelsesår :	1998	2018	2018	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur El bil lading	Gressklipper	Molokk - avfallshåndterin	Avfallshåndterin Molokk	Avfallshåndterin - Molokk	Avfallshåndterin Molokk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 500	49 691	347 500	67 186	1 643 607	93 531
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 500	49 691	347 500	67 186	1 643 607	93 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	43 065	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	480 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 500	6 626	347 500	67 186	1 163 607	93 531
Årets avskrivninger :	0	9 938	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5				

Borettslaget består av 286 andeler. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 48841,1 kvm. G.nr 103, b.nr 297
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring fra 1.3.2021 med avtalenummer SP3265143. Borettslag ligger i Rælingen kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	81 711	0
6340 Heisalarm	931	0
6360 Annet renhold	77 996	13 177
6361 Fast renhold	440 010	420 000
6362 Skadedyrutryddelse	67 402	66 853
6391 Snømåking/strøing/feiing	81 308	0
6392 Containerleie/tømming	150 958	87 248
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	110 478	24 161
Sum	**1 010 793**	**611 438**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 130	9 519
6420 Lisens HMS E-post	61 973	45 833
6490 Andre leiekostnader	63 296	32 372
Sum	**128 399**	**87 724**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	70	19 861
6525 IT utstyr	31 100	8 029
6540 Inventar	2 258	11 673
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 813	18 609
6552 Driftsmateriell	11 654	9 961
6570 Arbeidstøy	1 741	1 547
6583 IT-lisensavgift	21 400	7 500
Sum	**100 035**	**77 180**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 309 787	214 690
6602 Vedlikehold VVS	257 853	365 718
6603 Vedlikehold elektro	921 782	152 393
6605 Vedlikehold parkering og garasje	0	99 958
6610 Andre vaktmestertjenester	12 120	0
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplass	78 146	11 616
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	36 615	392 815
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 612	0
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6641 Malerarbeider	76 337	11 129
6642 Snekkerarbeid	0	46 688
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 644
6644 Fasade/balkonger	561 576	2 411
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	401 270	93 750
6646 Mur, betong og grunnarbeid	112 244	0
6648 Vedlikehold dører og porter	64 606	348 860
6663 Vedlikehold ventilasjon	25 825	0

	2024	2023

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

6668 Drift ventilasjon	88 336	0
Sum	**10 995 108**	**1 745 670**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 551	1 829
6720 Juridisk honorar	0	21 313
6730 Teknisk honorar	784 162	179 955
6750 Vakthold	4 968	4 908
Sum	**817 680**	**208 004**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	20 360	3 887
7719 Møter, div. styret	8 750	1 715
7770 Betalingskostnader	2 528	3 242
7772 Omkostninger inkasso	35	390
7773 Omkostninger innkreving	6 305	3 873
7790 Andre kostnader	510	14
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	-98	0
Sum	**38 390**	**13 125**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold og er per 31.12.24 kr 2 380.944,- MNOK 1,3 er til avsetning for fremtidig vedlikehold og beløpet er overført dato 3 mars 2025

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 500	0	28 500
Sum innskutt egenkapital	**28 500**	**0**	**28 500**
Opptjent egenkapital			
Fond	2 277 751	-1 200 145	1 077 606
Årets resultat	882 327	-5 154 390	-4 272 063
Sum opptjent egenkapital	**3 160 078**	**-6 354 535**	**-3 194 457**
Sum egenkapital	**3 188 578**	**-6 354 535**	**-3 165 957**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**90497185393**	**90497172321**	**114212202**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2000
Rentesats:	5.74 %	5.74 %	4.705 %
Betingelser:			Flytende rente terminlengde halvår
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.06.2046	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	34 000 000	50 070 042
Lånesaldo 01.01:	0	33 712 195	19 016 808
Avdrag i perioden:	206 263	0	2 356 551
Opptak i perioden:	15 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**14 793 737**	**33 712 195**	**16 660 257**
Saldo 5 år frem i tid:	13 158 642	30 212 056	4 610 466

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114212202	1	65 854	65 854
	21	64 502	1 354 542
	35	63 102	2 208 570
	51	61 096	3 115 896
	50	60 468	3 023 400
	14	59 340	830 760
	45	58 190	2 618 550
	5	57 480	287 400
	9	55 013	495 117
	21	54 052	1 135 092
	5	53 174	265 870
	4	52 589	210 356
	4	47 886	191 544
	2	47 321	94 642
	3	45 461	136 383
	1	45 294	45 294
	1	42 700	42 700
	13	41 406	538 278
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90497172321	1	133 256	133 256
	21	130 521	2 740 941
	35	127 688	4 469 080
	51	123 627	6 304 977
	50	122 359	6 117 950
	14	120 075	1 681 050
	45	117 748	5 298 660
	5	116 310	581 550
	9	111 320	1 001 880
	21	109 374	2 296 854

Langsiktig gjeld

	5	107 598	537 990
	4	106 413	425 652
	4	96 897	387 588
	2	95 755	191 510
	3	91 991	275 973
	1	91 653	91 653
	1	86 405	86 405
	13	83 786	1 089 218
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90497185393	1	58 476	58 476
	21	57 276	1 202 796
	35	56 032	1 961 120
	51	54 251	2 766 801
	50	53 694	2 684 700
	14	52 692	737 688
	45	51 671	2 325 195
	5	51 040	255 200
	9	48 850	439 650
	21	47 996	1 007 916
	5	47 217	236 085
	4	46 697	186 788
	4	42 521	170 084
	2	42 020	84 040
	3	40 368	121 104
	1	40 219	40 219
	1	37 916	37 916
	13	36 767	477 971

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 90497172321 har første avdrag 30.09.2026 med kr 227 520	1	133 256	300
	21	130 521	294
	35	127 688	287
	51	123 627	278
	50	122 359	275
	14	120 075	270
	45	117 748	265
	5	116 310	262
	9	111 320	250
	21	109 374	246
	5	107 598	242
	4	106 413	239
	4	96 897	218
	2	95 755	215
	3	91 991	207
	1	91 653	206
	1	86 405	194
	13	83 786	188

Langsiktig gjeld

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	65 166 189
Innskuddskapital	17 418 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**82 584 189**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**63 540 906**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 17 425 800,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Blystadringen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blystadringen Borettslag

Styreleder	Eva Taft (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	David Misund (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Tom Skjekkeland (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Anita Westbye (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Thomas Medvik (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Blystadringen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blystadringen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ZTQ4I-FLZEQ-29RY8-SB2A3-74QQB-7DYB4

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZTQ4I-FLZEQ-29RY8-SB2A3-74QQB-7DYB4

Årsmelding 2024 - Blystadringen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eva Taft
Styremedlem, Thomas Medvik
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, David Misund
Varamedlem, Jorunn Fossheim
Varamedlem 1. vara, Kay Fjerdingby Borgen

Styret i Blystadringen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Blystadringen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Blystadringen Borettslag ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 945639288

Blystadringen Borettslag består av 286 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Blystadringen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3265143. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Blystadringen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I løpet av året 2024 har styret har mye fokus på rutiner og vedlikehold. Det har blitt gjennomført takprosjekt som et tiltak for å hindre inntrengsel av vann og vannskader. Vi har gjennomført 13 styremøter og behandlet 68 saker. Styret har hatt fellesmøter med alle styrer og vel i Blystadlia. Det har også blitt utført garasjedugnad. Styret har arbeidet med HMS og Bevar vedlikehold. Styret har startet med å utarbeide en økonomisk plan med tanke på forestående nedbetalinger av lån. Styret har startet arbeid med energikartlegging med tanke på energidirektivet.

Noen av sakene har vært mer omfattende enn andre. I tillegg til takprosjektet har det blitt byttet utebelysning til LED lys. En del av fasaden har blitt rehabilitert på grunn av normal slitasje. Det har vært 3 større vannlekkasjer i borettslaget der USBL prosjekt og Gravco har bistått. Styret besluttet også å inngå avtale med eksternt firma (Norteko) for å sikre mer stabilitet i vintersesongen.

Styret har arbeidet med å få ryddet opp i H-nummer. Det har i hovedsakelig vært feil i underetasjen. Styret jobber videre med å få rettet opp i det offentlige systemene (kartverket, kommune m.m).

Borettslaget byttet utetrapp ved Blystadringen 8B. Borettslaget har inngått rammeavtale med Julien Trepleie AS for å sikre godt vedlikehold av utearealet. Det var en del trær ved parkeringsplasser og andre områder i borettslaget som var råtne og måtte fjernes. En del av trekroner ble beskåret. Borettslaget er langt fra ferdig med å få et tilfredsstillende uteareal og arbeidet forsetter i henhold til kontrakt/avtale.

Styret satt i gang arbeidet med å nøkkelbrikker og tilganger til å ringe til garasjen for å hindre at uvedkommende har tilgang til garasjer og oppganger. Kompiratorbil kom på årlig besøk og styret har god erfaring med Renova. Vi har etablert nytt innmeldingssystem for å sikre raskere behandlingstid og at historikken følger andelen og ikke andelseier. I 2024 ble det ikke utført julegrantenning. Styret har også hatt en gjennomgang av nøkler og sylindere i borettslaget for å sikre at alle sylindere fungerer slik de skal. Gamle søppelrom er fristilt til felles boder for bilrekvisita og elsykler.

Borettslaget har bidratt med midler til Blystadlia dagen, nyttårsaften og 17. mai feiring. Borettslaget har sendt inn uttalelse om bygging av Blystadlia vest da styret mener at bygging vil medføre til mer trafikk, skape mer belastning på infrastruktur og mer belastning på skoler og barnehager.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Blystadringen borettslag

Fra valgkomiteen i Blystadringen borettslag

Til generalforsamlingen 2025

Valgkomiteens sammensetning:
Svein Arne Olsen(leder), Anita Varsi Øien, Knut Skei og Kristin Løfall
Valgkomiteens innstilling

Verv	Navn	Adr	Valg
Styreleder	Espen Brørs	2 F	Ny, Valg 2 år
Styremedlem	Anita Westbye	8 D	Ikke på valg
Styremedlem	Tom Skjekkeland	10 A	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	David Misund	8 B	Ikke på valg
Styremedlem	Thomas Medvik	2 D	Ikke på valg
Møtende 1. vara	Lena Ellingsen	8 B	NY, velges for 1 år
2. vara	Jorunn Fossheim	2 C	Gjenvalg 1 år

Valgkomiteen oppfordrer Styret til å kalle inn 2.varamedlem til styremøter for eksempel hvert kvartal, dette for å oppnå bedre kontiniutet i styrets arbeid.

Valgkomiteens innstilling på godtgjøring til styret for 2024/2025:

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 520 00,- til kr. 550 000,- for 2024/2025 i henhold til generell prisstigning i samfunnet.
Det er 5,77% økning

Blystadlia 24. Februar 2025

For valgkomiteen

Svein A. Olsen
Leder Valgkommiteen Blystadringen Borettslag

Protokoll ordinær Generalforsamling Blystadringen BRL 01.04.25

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Boligbyggelaget USBL v/Anine Skum

Vedtak: *Valgt ble Anine Skum*

1.2 Valg av sekretær
Forslag til vedtak: Tom Skjekkeland

Vedtak: *Valgt ble Tom Skjekkeland*

1.3 Valg av andelseiere til å signere protokoll
Forslag fremkommet under møtet: Kåre Elvik og Unni Herland

Vedtak: *Som forslag, og signerer sammen med møteleder Anine Skum*

1.4. Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte: 40
Antall fremlagte fullmakter: 9
Totalt: 49

Vedtak: *Til orientering*

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 vedlagt innkalling. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: *Årsregnskapet for 2024 godkjennes*

Vedtak: *Godkjent*

3. Årsmelding 2024

Det er ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkalling.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak: *Årsmelding omtalt og tatt til orientering*

Blystadringen borettslag

4. Godtgjørelse til styret:

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 520.000.- til kr. 550.000.-
Foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 550.000.- godkjennes (i henhold til generell prisstigning i samfunnet)

Vedtak: *Godkjent enstemmig*

5. Godtgjørelse til valgkomiteen:

Styret foreslår at Valgkomiteen honoreres med kr 35.000.- til intern fordeling (uforandret)

Vedtak: *Godkjent enstemmig*

6. Andre saker

6.1 Rest midler fra takprosjekt

Det gjenstår fortsatt noe arbeid på takprosjektet. Lånet som ble tatt opp i forkant av prosjektet var kr. 15 000 000 mens prosjektet i seg selv kommer totalt sett på ca. kr. 12 000 000. Differansen blir ca. 3 millioner.
Styret vil informere om at det avdragsfrie lånet vil begynne å påløpe i oktober 2026 og vil medføre til en økning i felleskostnader på ca. kr. 216 per måned med dagens betingelser. Det er viktig at det tas i betraktning når saken skal ses på i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Resten av lånt midler fra tak prosjektet innbetales og går til nedbetaling av lånet som gir borettslaget et restbeløp på ca. kr. 12 000 000. Det vil si at andelene vil få en reduksjon på ca. kr. 69 per måned dersom borettslaget betaler inn 3 millioner på dette lånet og det vil medføre en reduksjon i fellesgjeld per andel.

Alternativ 2: Resten av lånte midler settes inn i vedlikeholdsfond.
Avsatt midler vil øke med kr 3 000 000. Borettslaget har da oppspart midler på totalt kr 11 381 218.

Styrets innstilling:

Styret mener at de kr 3 millioner beholdes til drift i borettslaget som blant annet går til merkbar oppgradering av utearealet.

Vedtak: *Rest av opptatt lån til «takprosjektet» settes inn i borettslagets vedlikeholdsfond*
(Alternativ 2: 25 stemmer, alternativ 1; 21 stemmer, Blank; 1 stemme.)

6.2 Omregulering av lokaler til boenheter

Per i dag har borettslaget 3 lokaler som befinner seg i Blystadringen 10D, Blystadringen 6D og dagens styrerom i Blystadringen 4C. Å gjøre om lokalene til leiligheter vil lønne seg for borettslaget på sikt fordi at da har borettslaget 3 nye andeler å fordele felleskostnader. I tillegg vil borettslaget kunne få ekstra midler som følge av salg av andelene. Dersom borettslaget selger andelene vil det utgjøre 22% skatt for alle andelseiere av overskuddet. Dette beregnes ut ifra en fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak: Borettslaget ser på muligheten og igangsetter arbeid med godkjenning og omgjøring av lokalene til andeler.

Styrets innstilling: Styret mener at det er fornuftig for borettslagets fremtidige økonomi at borettslaget får godkjenning til å omgjøre lokalene til andeler, dersom kommunen godkjenner omreguleringen.

Vedtak: *Som styrets innstilling og forslag til vedtak (enstemmig vedtatt)*

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eva Taft (på valg)
Styremedlem, Thomas Medvik
Styremedlem, Tom Skjekkeland (på valg)
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, David Misund
Varamedlem, Jorunn Fossheim (på valg)
Varamedlem 1. vara, Kay Fjerdingby Borgen (på valg)

7.1 Valg av leder

Espen Brørs, Blystadringen 2F, foreslått av valgkomiteen for 2 år
Forslag fremlagt på GF: Eva Taft tar gjenvalg.

Forslag til vedtak i innkalling: Som foreslått av valgkomiteen

Vedtak/valgt ble: *Espen Brørs 2 år*

7.2 Valg av medlemmer til styret

Gjenvalg av Tom Skjekkeland, foreslått av valgkomiteen for 2 nye år

Forslag til vedtak: Som foreslått av valgkomiteen

Vedtak/valgt ble: *Tom Skjekkeland 2 år*

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag fra valgkomiteen:
Møtende 1. vara Lena Ellingsen, ny 1 år
2. vara Jorunn Fossheim, gjenvalg 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges to varamedlemmer som foreslått av VK for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter VK forslag

Vedtak/valgt ble: *1. vara: Lena Ellingsen 1 år*
2. vara: Jorunn Fossheim 1 år

Valg sammendrag: ***Styret i Blystadringen BRL 2025/2026***
Espen Brørs (leder), Tom Skjekkeland, David Misund, Anita Westbye, Thomas Medvik
Varamedlemmer: Lena Ellingsen (møtende), Jorunn Fossheim

Blystadringen borettslag

7.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite frem mot GF 2025:
Knut Skei
Kristin Løfall
Anita Øien
Svein Arne Olsen

Styrets forslag til valgkomite frem mot GF 2026:
Knut Skei, Svein Arne Olsen, Anita Øien og Kay Borgen

Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år

Styrets innstilling: Som foreslått

Vedtak/valgt ble: *Knut Skei, Svein Arne Olsen, Anita Øien og Kay Borgen*

Protokollvitne

Protokollvitne

Møteleder

Vedlegg 3

HUSORDENSREGLER BLYSTADRINGEN BORETTSLAG

Org nr 945 639 288 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.2.1975, sist endret den 19.03.2015.

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING 3
2. YTRE ORDEN 3
3. INDRE ORDEN 3
4. RENGJØRING 4
5. DUGNADER 4
6. AVFALL 4
7. RO I LEILIGHETEN 4
8. DYREHOLD 4
9. STORSTUA 4
10. PARKERING 5
11. BORETTSLAGETS REPRESENTANTER 5

1. INNLEDNING

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av din kontrakt. Mislighold kan medføre oppsigelse av kontrakt. Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

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

2. YTRE ORDEN

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill bør foregå i ballbinge eller på områdets fotballbane.
Sykling, bruk av rullebrett og lignende må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes dersom dette avviker fra det øvrige. Det samme gjelder oppsetting av parabolantenne, varmepumpe og lignende innretninger. Det gis et inntil kr. 500 pr. oppgang i til blomster utenfor oppgang.

Det er beboernes ansvar å måke snø foran inngangsparti.

Balkonger/grilling.
Balkonger skal brukes på en måte som ikke generer de øvrige beboerne. Ved grilling på balkongen må det av hensyn til brannfaren vises den største forsiktighet. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.

Det er kun tillatt å oppbevare inntil 11kg gass på terrassen.

Det er ikke lov å oppbevare gass eller annen brennbar veske i garasje eller i bod i på kjellernivå.

Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område. Dette vil bli fjernet for eiers regning om dette ikke blir fjernet av eier.

Vask av biler skal bare skje på godkjente vaskeplasser.

3. INDRE ORDEN

Alle ytterdører, kjellerdører og garasjeporter skal holdes låst hele døgnet. Garasjeplass skal holdes ryddig.

Det skal ikke gjensettes gjenstander i ganger og oppganger. Likeledes at skotøy, klær og andre gjenstander ikke hensettes i oppgangene utenfor inngangsdører.

Lagring av sykler (dog ikke mopeder og motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom.

Fellesrom i kjellere skal ikke benyttes til lagring av møbler, kasser og annet som ikke er i bruk. Dette må fjernes av eier. Merkede gjenstander kan om det er plass lagres midlertidig om dette er merket med leilighetsnummer, navn og dato. Dette kan bli pålagt fjernet om dette er i veien for alminnelig bruk. Gjenstander som ikke er merket med leilighetsnummer kan bli kastet uten varsel.

Hensetting av sykler, akebrett, ski, barnevogn o.l. i trapperom eller kjeller er ikke tillatt.

Alle rom må holdes så oppvarmet at vannet i vannledningene ikke fryser.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk. Ved oppussing av våtrom skal "Våtromsnormens" regler følges.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator direkte til luftekanalene.

Terrasser skal vedlikeholdes av beboer (gulv, vegger og vinduskarmer). Sluket på terrassen må holdes åpent for å hindre ansamling av vann.

4. RENGJØRING

Gulv i inngangspartier, trapper og fellesrom blir utført av innleid vaskebyrå.

Alle må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

5. DUGNADER

Alle beboere oppfordres til å stille på dugnader.

Det holdes dugnader for rydding og vedlikehold av borettslagets uteområder, rengjøring av fellesboder og garasjer, samt annet vedlikehold i borettslaget.

6. AVFALL

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakt. Alt avfall som kastes i søppelsjakt skal være forsvarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakten eller i søppelkasser på borettslagets uteområder.

Papp og papir skal i papircontainer.

Spesialavfall skal samles i utleverte røde plastbokser.

Annet avfall enn husholdningsavfall kan beboer rådføre seg med vaktmester om. Større gjenstander samt dekk og elektriske gjenstander som omfattes av returordning, må beboer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen eller godkjent mottakssted.

7. RO I LEILIGHETEN

Alle plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn! Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak samt andre støyende gjøremål skal ikke skje etter kl.19. Ellers gjelder lov om helligdagsfred. Dette innebærer at det i vanlige helger er forbudt med støyende gjøremål mellom kl.19.00 på lørdag og frem til kl.13.00 på søndag. Første pinsedag, første juledag og første påskedag skal det være stille og rolig hele døgnet fra kl.00 til kl.24.
Beboer er pliktig til å sette oppslag i oppgangen ved oppussing og fester.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det hentes samtykke fra styret og tilstøtende leiligheter.

Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren, garasjene eller oppgangene.

8. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene. Det er kun tillatt med inntil "8 poter" per leilighet.

9. STORSTUA

Borettslaget har ett fellesrom for korttidsutleie – Storstua i 2H. Lokalet er egnet til barnedåp barnebursdag, konfirmasjon og private arrangementer. Egne regler finnes for utleie av dette lokalet.

10. PARKERING

a) Parkering av kjøretøy tillates kun på oppmerkede plasser i garasjeanlegg og utendørs. Parkeringen i borettslaget er regulert av et parkeringsfirma, hvor beboere og gjester må forholde seg til de oppsatte skilt. Ulovlig parkering medfører kontrollavgift, og i spesielle tilfeller kan borttauing på eiers regning og risiko rekvireres. Det er kun styret eller vaktmester som kan rekvirere borttauing.

b) All ferdsel med motorkjøretøy på borettslagets gangstier er forbudt. Følgende unntak gjelder:

- Utrykningskjøretøyer
- Kjøring av bevegelseshemmede
- Frakt av ting som pga. størrelse eller vekt vanskelig kan fraktes fra parkeringsanleggene

c) Under stopp skal parkeringslyset på kjøretøyet stå på. All parkering på gangstier er forbudt, kjøretøyet skal umiddelbart flyttes til parkeringsplass etter at varer eller bevegelseshemmede personer er levert/hentet. Max 15 minutter stopp er tillatt.

d) Hver leilighet i Blystadringen borettslag er tildelt 1 fast parkeringsplass, enten innendørs i garasje eller utendørs med motorvarmerkontakt. På grunn av få parkeringsplasser er det påbudt å bruke disse plassene. Det er ikke tillatt å parkere utendørs dersom man har plass i garasje. Det er mulig å leie fast biloppstillingsplass ute, hvis man har flere biler og ønsker sikret parkeringsplass.

e) Gjesteparkering tillates kun utendørs på oppmerkede plasser. Beboere er ansvarlig for sine gjesters parkering. Maksimalt 3 dager påfølgende aksepteres. Det hjelper ikke at bil er benyttet i perioden.

f) På grunn av få parkeringsplasser er det forbudt å parkere kjøretøy med tillatt totalvekt over 3,5 tonn, og alle typer tilhengere, samt avskiltede kjøretøy på borettslagets område.

g) Dispensasjon fra disse parkeringsregler kan bare gis av styret i Blystadringen Borettslag.

h) El- bil. Borettslaget har to ladestasjoner med to plasser hver, totalt 4 ladepunkter. En stasjon ved innkjøring til garasje i Blystadringen 6 og en utenfor Blystadringen 8. Max ladetid er 8 timer.

11. BORETTSLAGETS REPRESENTANTER

Vaktmester er borettslagets ansatte tjenestemann. Vaktmester har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av hans plikter. Vaktmester bør ikke forstyrres unødig utenfor arbeidstid. Bruk skriftlig informasjon via styrets postkasse i 4 C eller e-post vaktmester@blystadringen.no.

Alle saker som ønskes tatt opp skal sendes **skriftlig til Styret** i borettslaget, enten via e-post eller i styrets postkasse. Henvendelser kan også skje i styrerommet i styrets kontortid.

Se for øvrig oppslag på tavler for informasjon om adresser, e-post adresser, styrets kontortid etc.

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

Andelseier er ansvarlig for at husstanden, eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder disse husordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Tvister mellom andelseiere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitvalgt og/eller av styret. Ved eventuell motstrid går vedtekter foran husordensregler.

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av husordensregler og vedtekter!

GARASJEINSTRUKS FOR BLYSTADRINGEN BORETTSLAG

Den garasjeplass andelseier er tildeldelt står til rådighet og følger leiligheten med samme nummer. Endringer i denne følger av lov om borettslag, vedtekter og general-forsamlingsvedtak.

1. ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

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

2. BRUKEN AV GARASJEPLASSENE

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

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

Hastighetsbegrensning bør nøye etterleves og det kreves forsiktig kjøring. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering, og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøyer får forutsatt breddeplass.

Hvis din bruk av garasjeplassen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettiget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelskontrakt for din leilighet, og kan i samsvar med burettslagslova av 06.juni 2003 nr. 39 § 5-22,23 medføre oppsigelse av din bruksenhet.

3. GARASJEPORTEN

Garasjeporten kan åpnes med nøkkelbrikke eller ringe funksjon fra din mobil. Oppdages feil ved porten og dens mekanisme, bes dette meldt til vaktmester straks.

4. Lading av ladbare kjøretøy i garasjen

Det er ikke tillat å lade ladbare kjøretøy utenom godkjent ladere som er beregnet til garasjeanlegg. Andre elektriske gjenstander, gjentatte og kontinuerlig opplading av batteri etc. i strømkontakt, er ikke tillat uten styrets godkjenning.

5. Generelt

Det påhviler deg å holde plassen ren for olje, fett og skitt.

Du plikter å behandle garasjeporten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette deg etter de vanlige ordensregler som fastsettes til sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen.

Du må erstatte all skade som skyldes deg selv, din leietaker eller andre personer i din tjeneste. Dette gjelder også skade på andre kjøretøyer og garasjeporten. Borettslaget har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere garasjeplassen.

VEDTEKTER

For Blystadringen borettslag, organisasjonsnummer 945 639 288 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.02.1975, endret den 09.05.2017, sist endret 14.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Blystadringen 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 Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget har USBL som forretningsfører.

(3) Borettslaget er tilknyttet Bori (Boligbyggelaget Romerike)

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Likevel kan Forsvarsbygg eie inntil 29 andeler. Boligene skal leies ut til ansatte i Forsvaret. 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) Likeledes kan staten, en fylkeskommune, en kommune, et boligbyggelag, en institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eller en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til ansatte, eie inntil 20 prosent av andelene i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

(5) 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 punkt 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 leilighet i borettslaget er tildelt fast parkeringsplass, enten i garasjeanlegg eller utendørs med motorvarmerkontakt. Bruksretten til parkeringsplass/garasjeplass følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier har rett til å leie ut sin parkeringsplass/garasjeplass.

(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 ikke er til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg i boligen, skal innhente skriftlig godkjenning fra styret før arbeidene igangsettes. Alt VVS-arbeid 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, varmtvannsbereder 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(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.

(8) Vedlikehold av terrasser og yttervegg

- Innvendig vedlikehold. Den enkelte andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av terrassen, herav beisning av vegger og vinduskarmer på terrasser. Fargekode skal være den som er fastsatt av borettslaget og fås opplyst ved henvendelse til styret.
- Kledning på terrasse. Det er ikke tillatt å bytte til annen type kledning på terrasse.
- Det må ikke monteres rekkverk som har annen utforming enn den til enhver tid gjeldende type.
- Det er ikke tillatt å gjøre endringer i den bærende konstruksjonen
- Det er ikke tillatt å åpne yttervegger uten styrets tillatelse og instruks. Brudd på dette kan medføre erstatningsansvar dersom skade.
- Det er ikke lov å bytte til annen type terrassedør til leilighet en den til enhver tid fastsatte av styret.
- Det er ikke tillatt å skru eller spikre i terrassedør til leilighet.
- Det er ikke tillatt med jord direkte i blomsterkasser fra og med 1. juni 2020.

(9) Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen innboforsikring.
Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseier/beboers vedlikeholdsplikt (jf vedtektene punkt 5-1), skal andelseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt leiligheten sin til.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsberetning fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

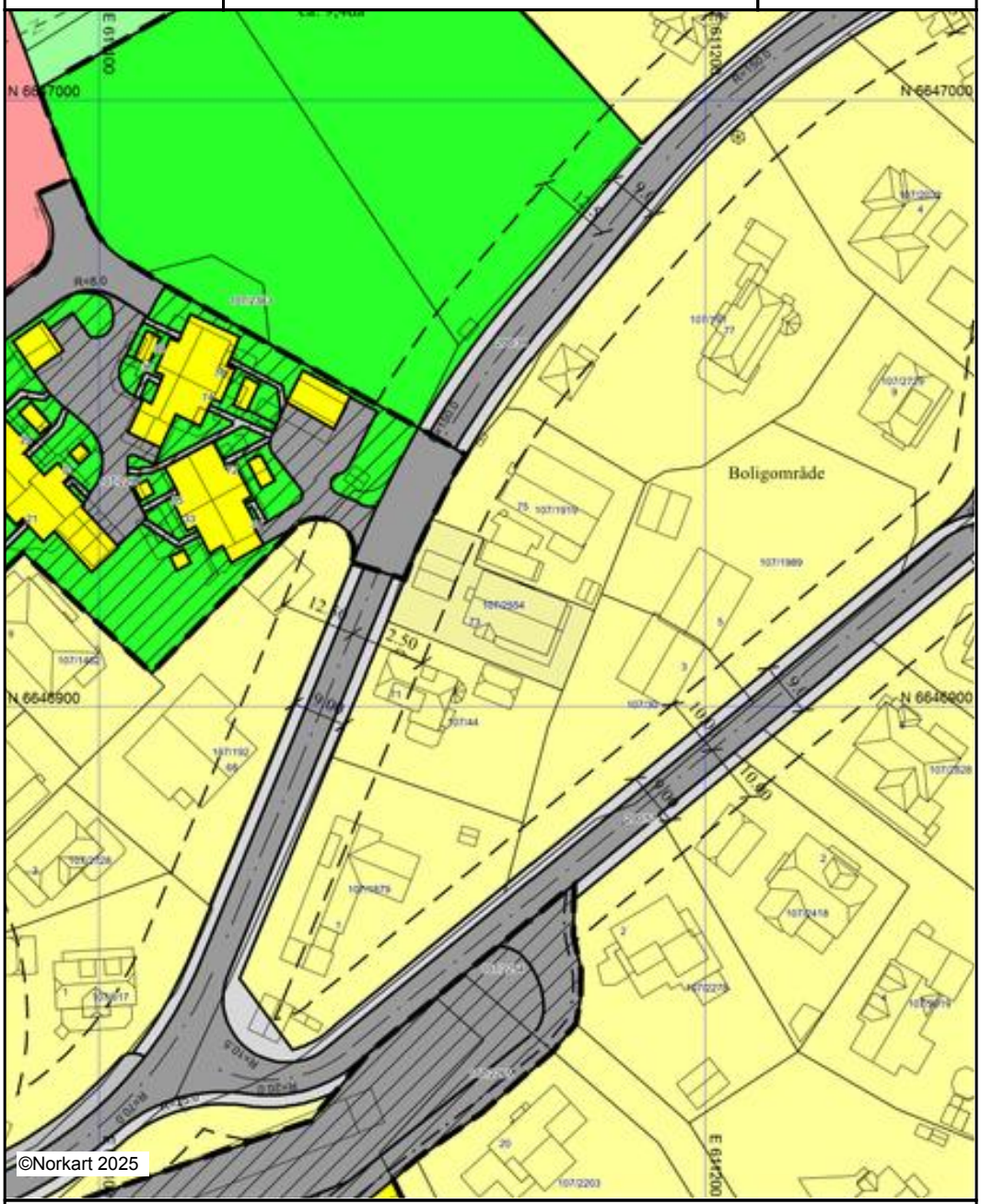
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2554
Adresse: Christian Michelsens vei 73
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

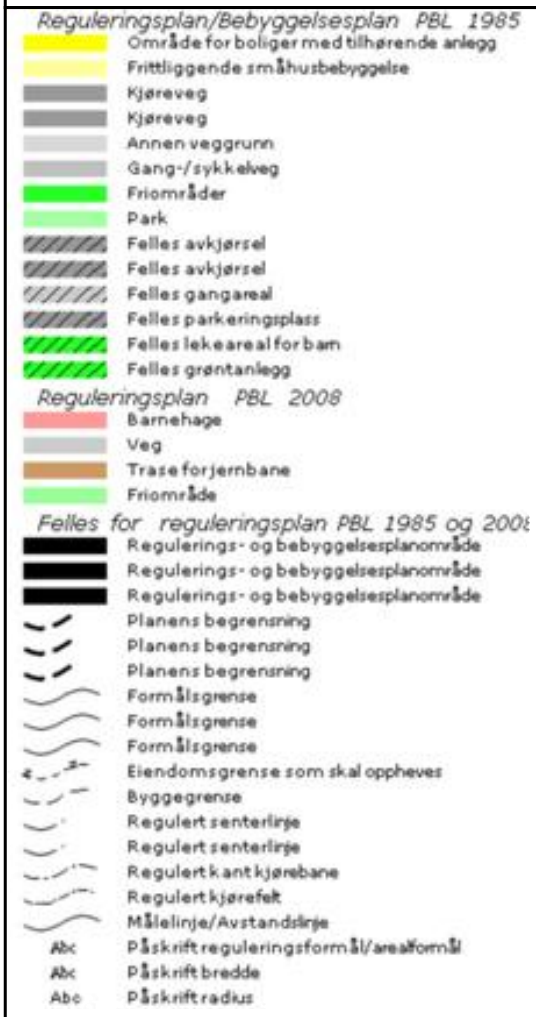
N

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



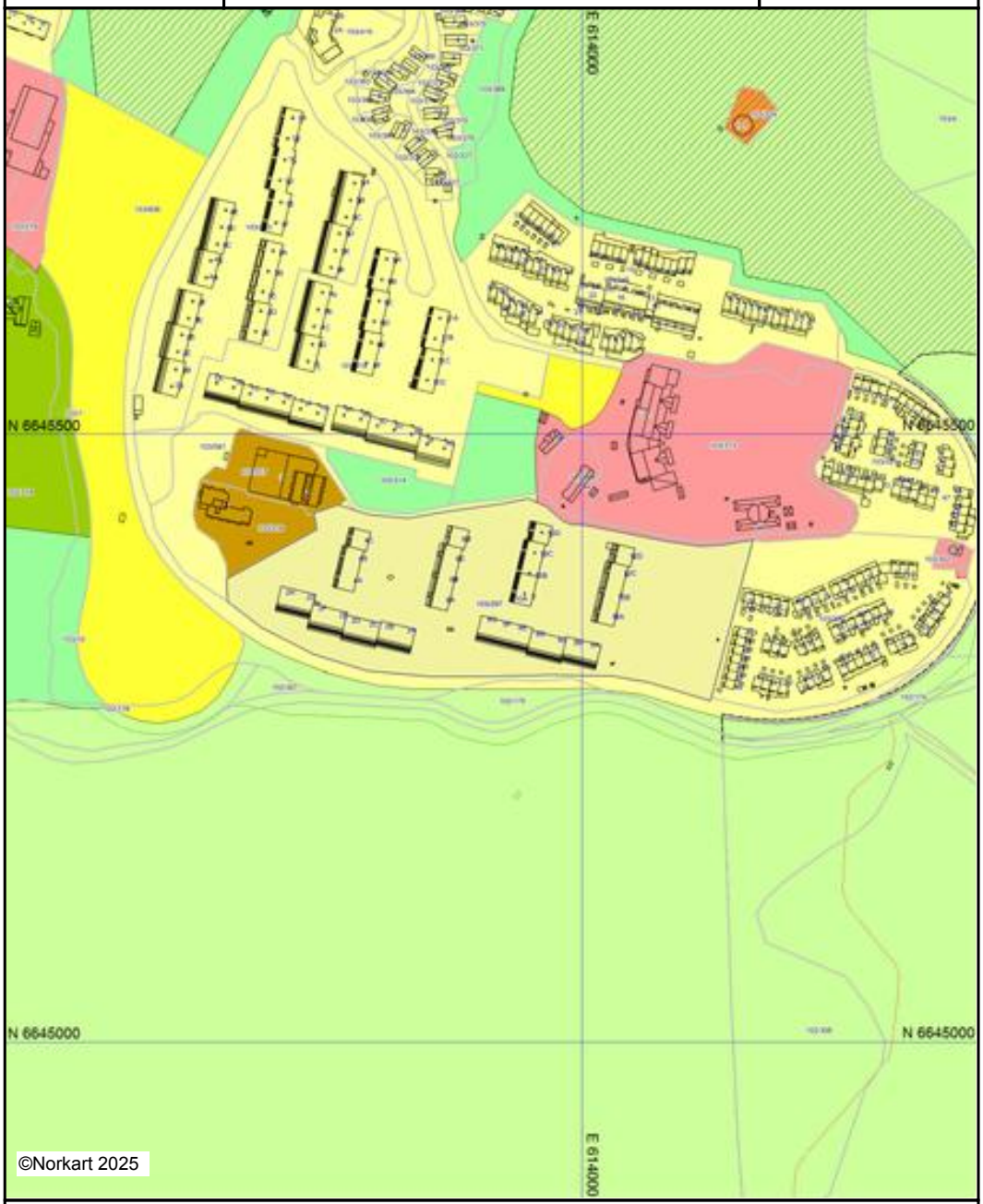
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8G
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:5000

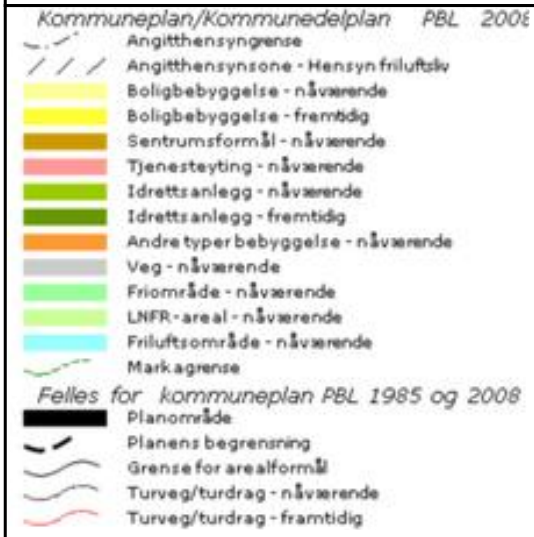
N

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



Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Br.1997/mp

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Blystadlia, Blystadringen 8			103/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk C 2	19.9.74	14.11.74	B-177/74
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rælingen Boligbyggelag		Løvenstadtorget 6, 2006 Løvenstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NBBL		Trondheimsveien 84/86 Oslo 5		37 29 70
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Tivind Normann Nilsen		Boks 70 2014 Blystadlia		71 83 20

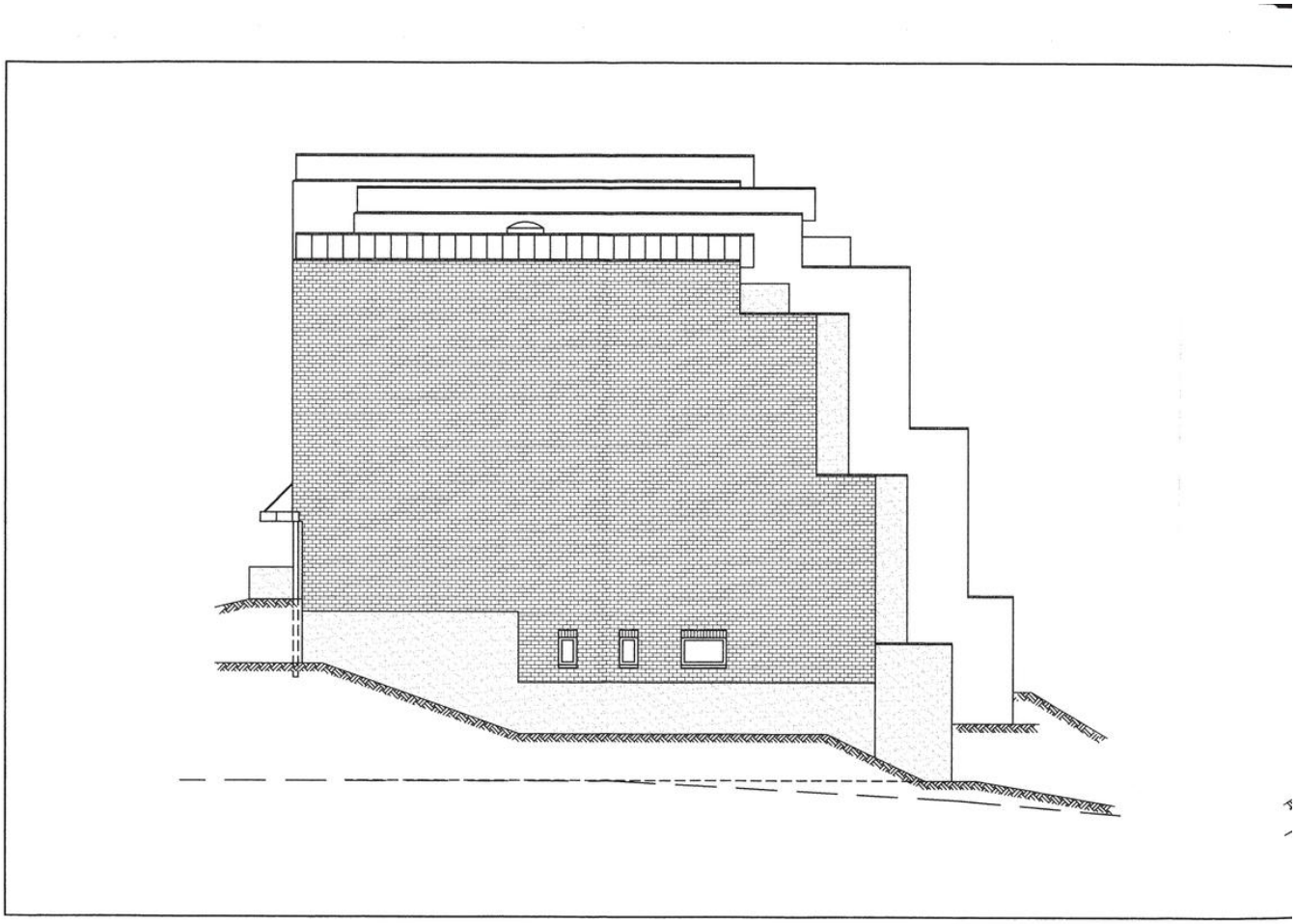
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

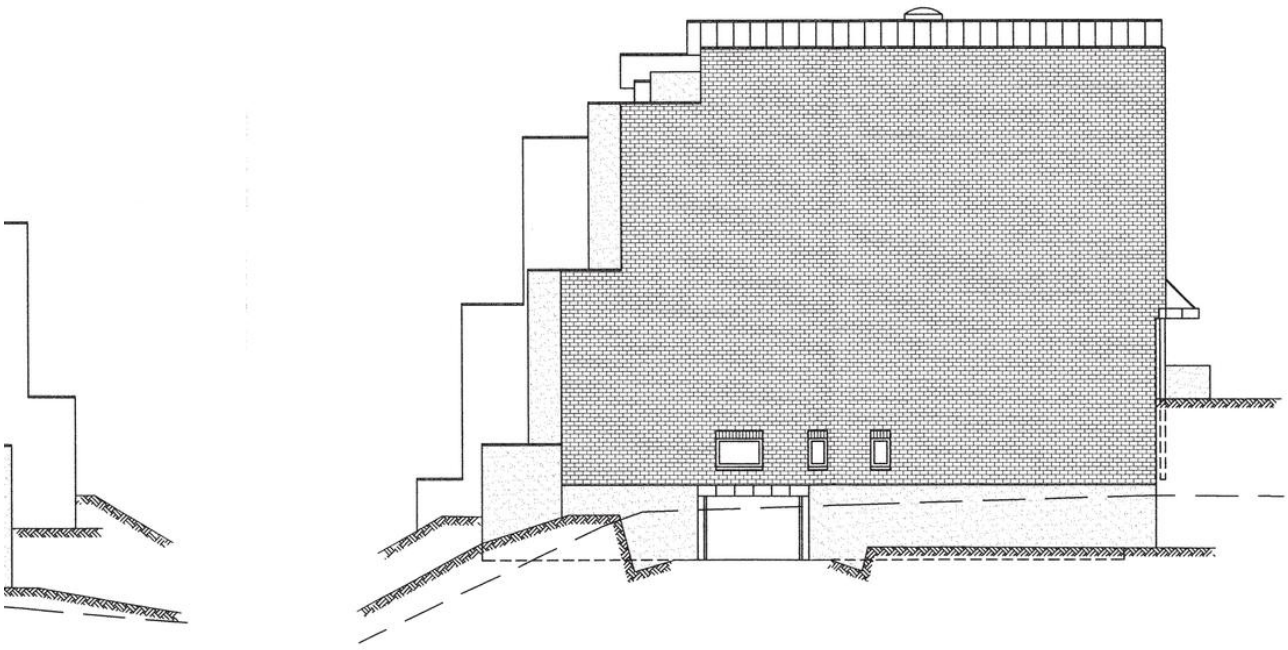
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

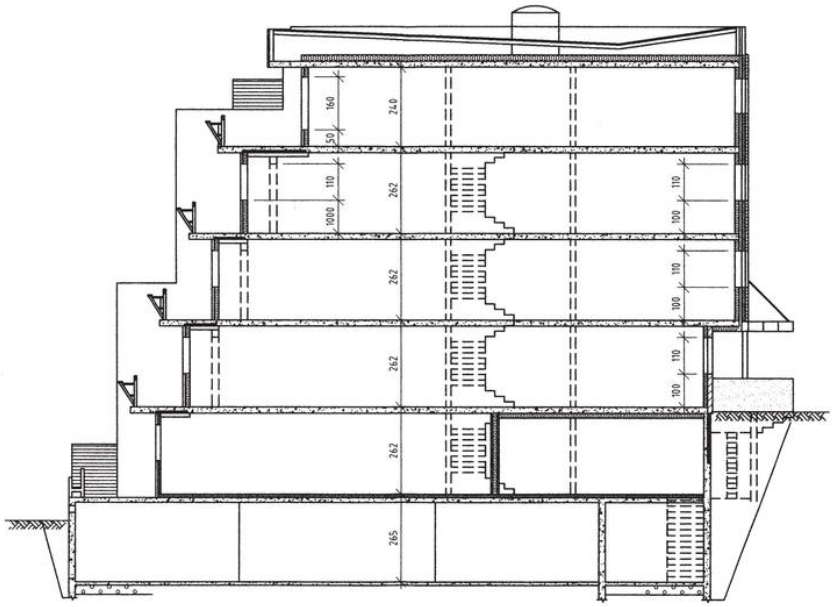
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

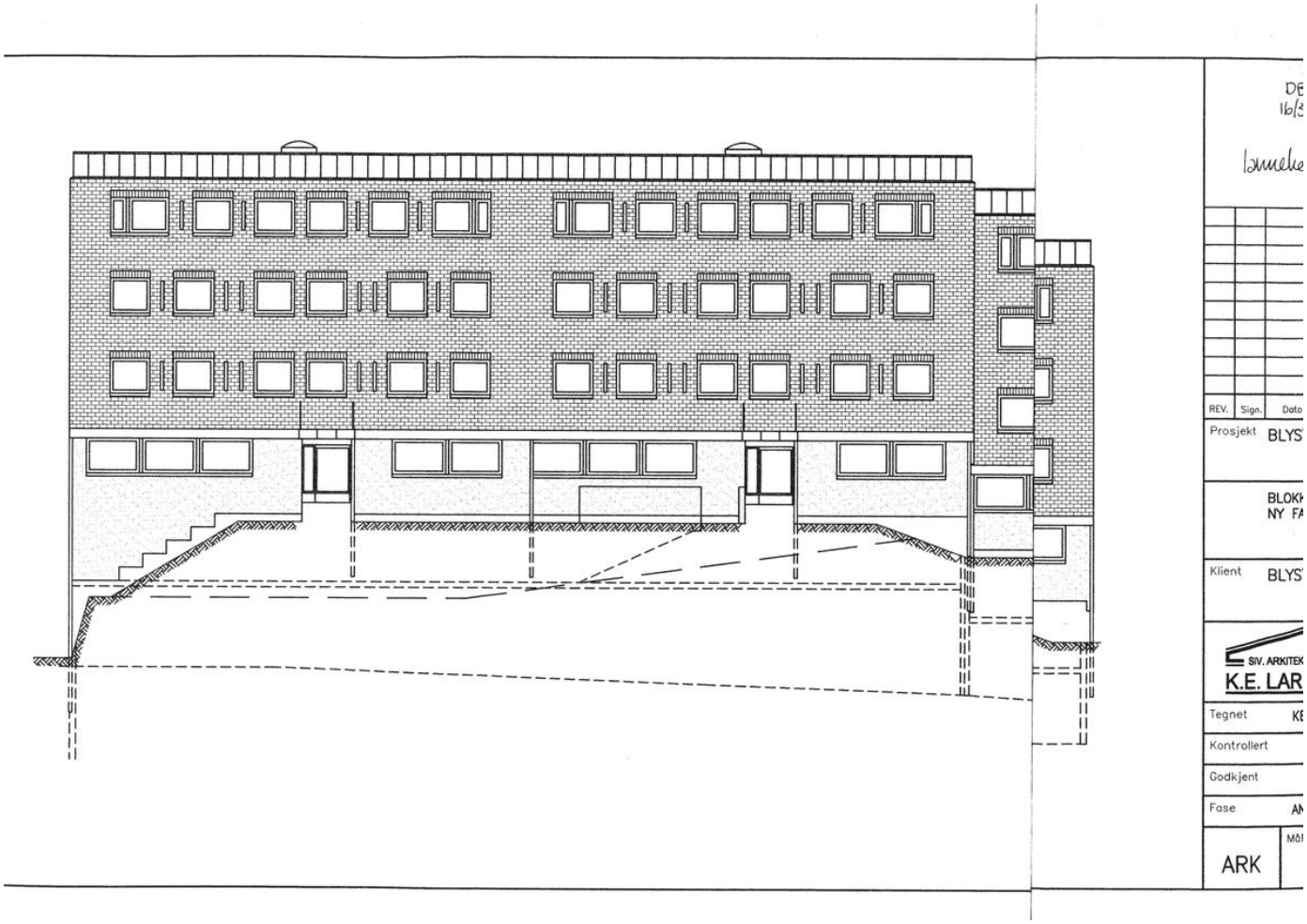
Ev. merknader:

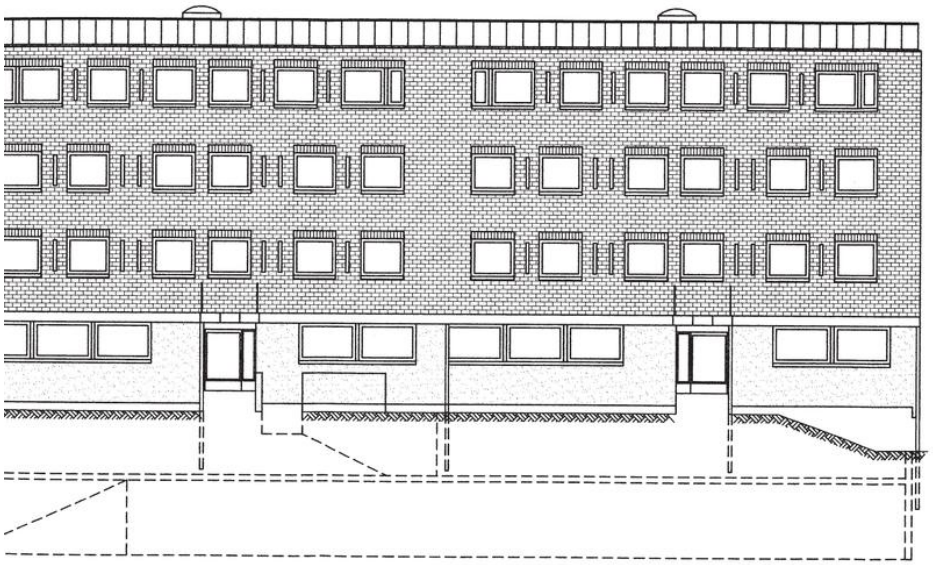
*) Alle plastluker i vegg mot ventilasjonssjakt skal skiftes i samsvar med pålegg i brev av 28.9.79 fra bygningskontrollen. Kfr. erklæring datert 19.10.79 fra ansvarshavende.






160
50
240
110
1000
262
110
100
262
110
100
262
110
100
262
265


REV.
Sign.
Prosjekt
Klient
Tegnet
Kontrollert
Godkjent
Fase
ARK



DB 39/99
16/3-99

REV.	Sign.	Dato	Revisjons tekst

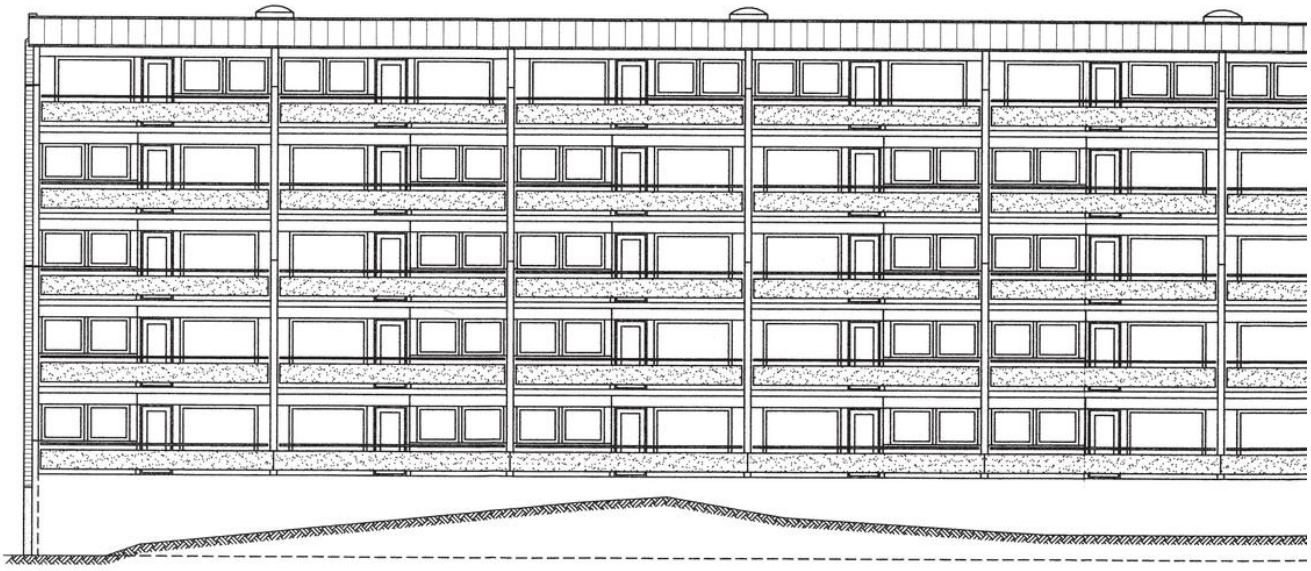
Prosjekt BLYSTADRINGEN BRL

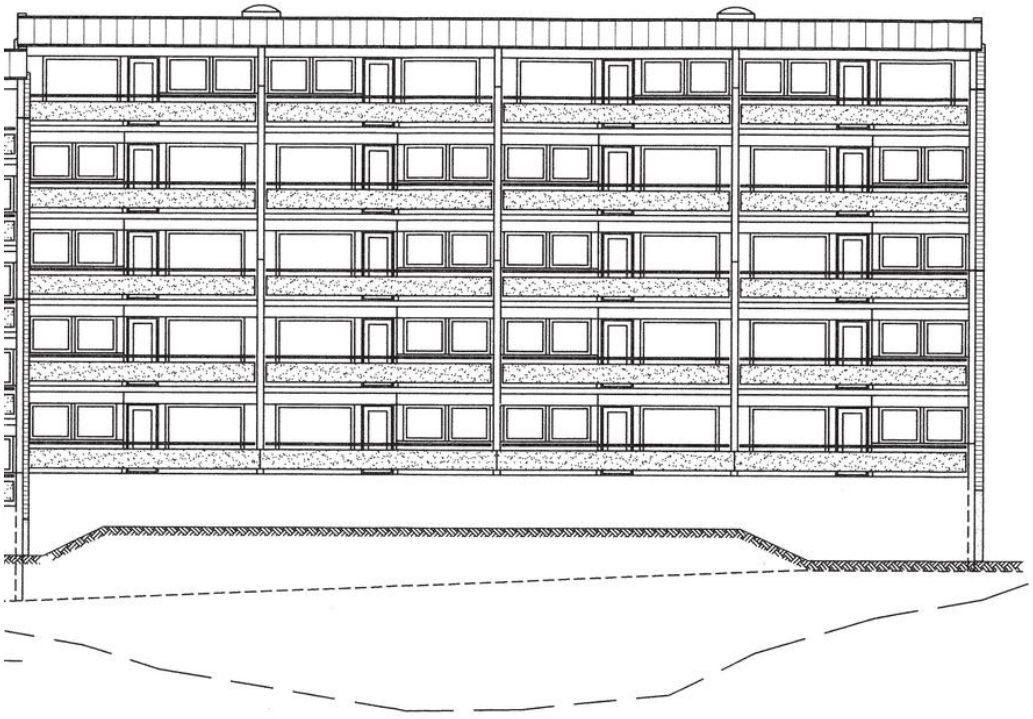
BLOKK C2
NY FASADE NORD–ØST

Klient BLYSTADRINGEN BRL V/RBBL

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
MØLLESVINGEN 2 - 085
TELEFON: 22 59 07 90
TELEFAX: 22 59 07 91
E-MAIL : klarsson@c2

Tegnet	KEL	Dato	29.01.99
Kontrollert		Dato	
Godkjent		Dato	
Fase	ANMELDING	Filnavn	C2–C1–17
ARK	Målestokk 1:100	Tegning nr.	384–02





DB 39/99
14/3 - 99

Ismeke Bjørgetorn

REV.	Sign.	Dato	Revisjons

Prosjekt BLYSTADRINGEN BRL

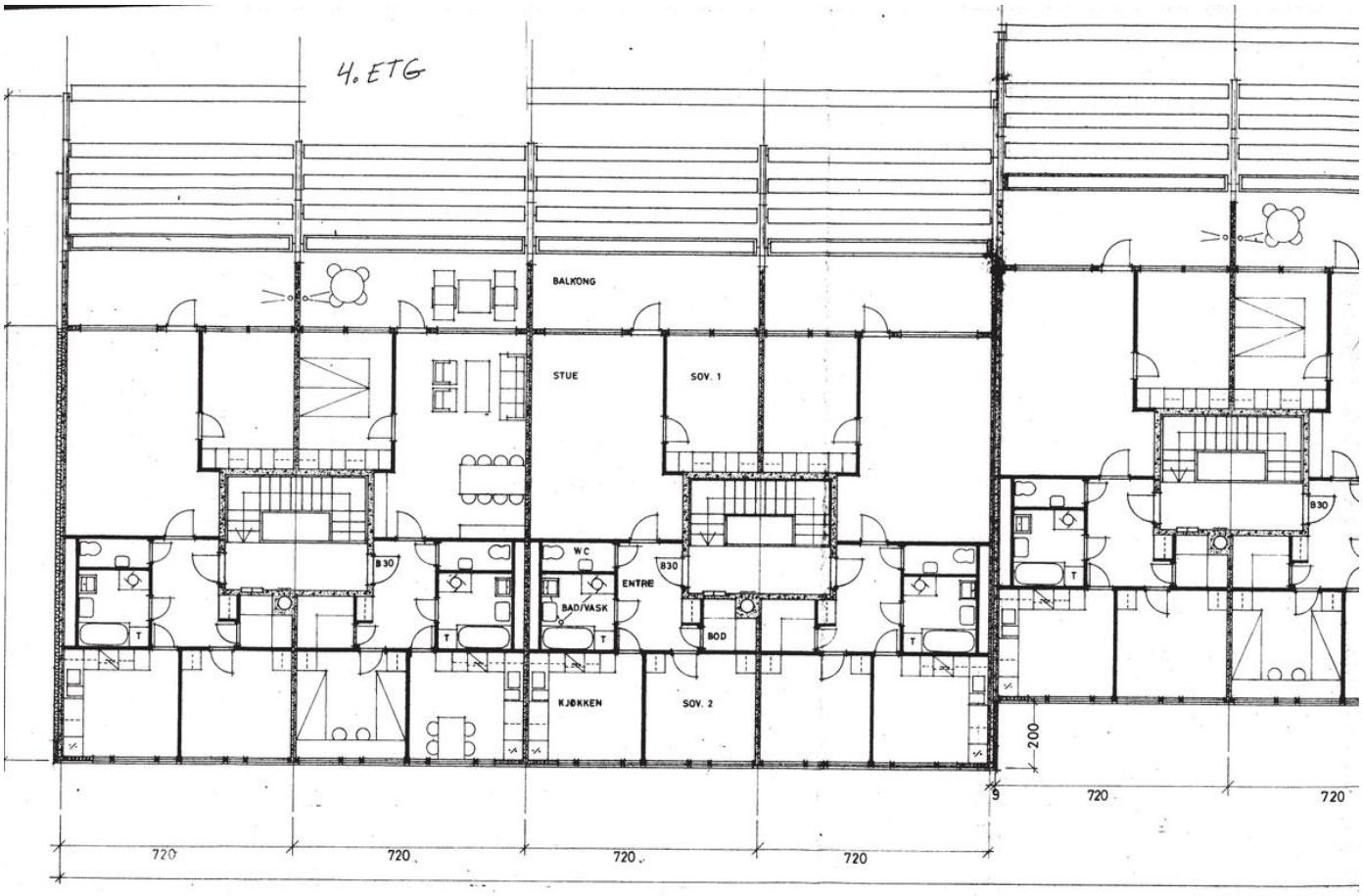
BLOKK C2
NY FASADE SYD-VEST

Klient BLYSTADRINGEN BRL V/RE

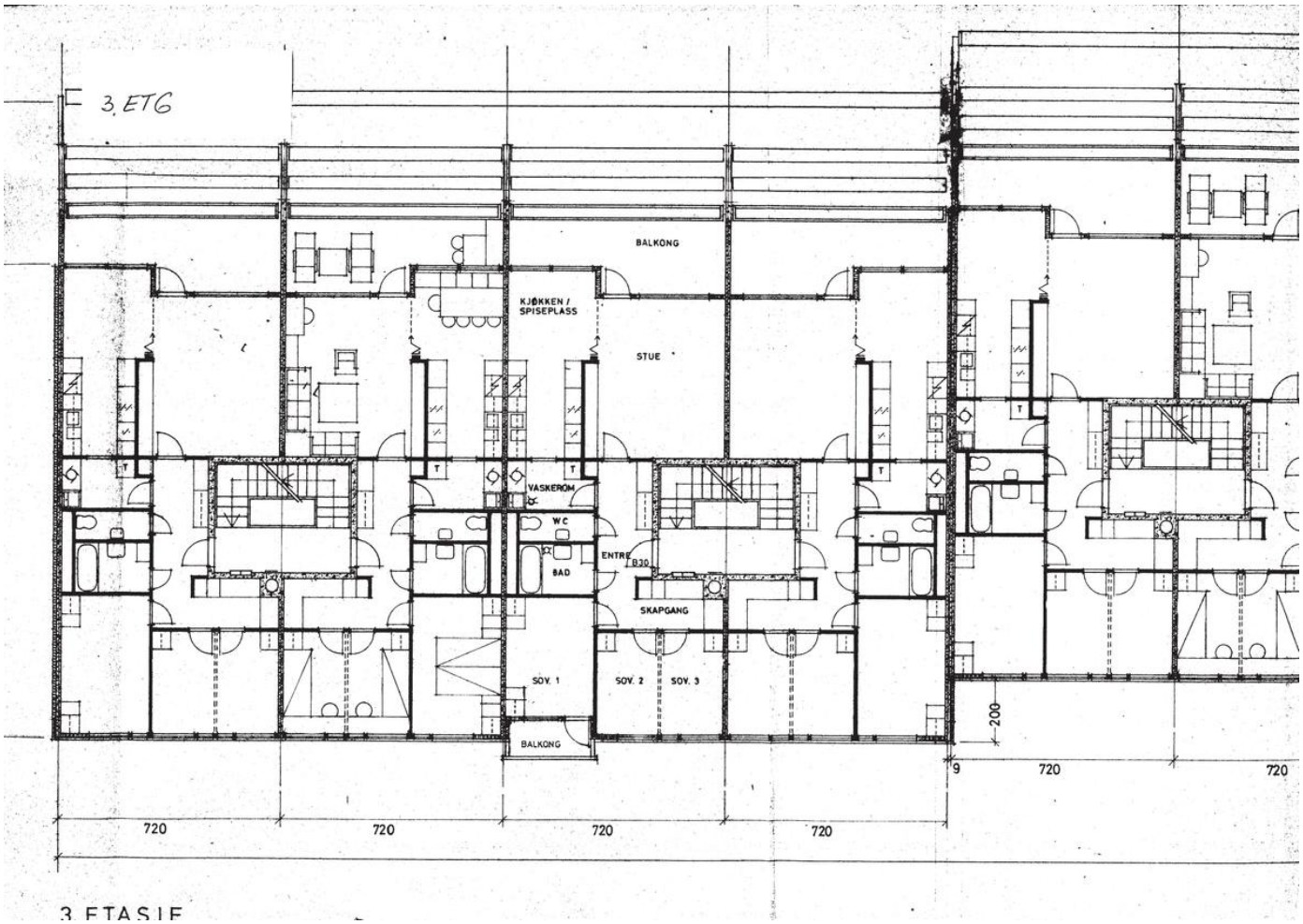
SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

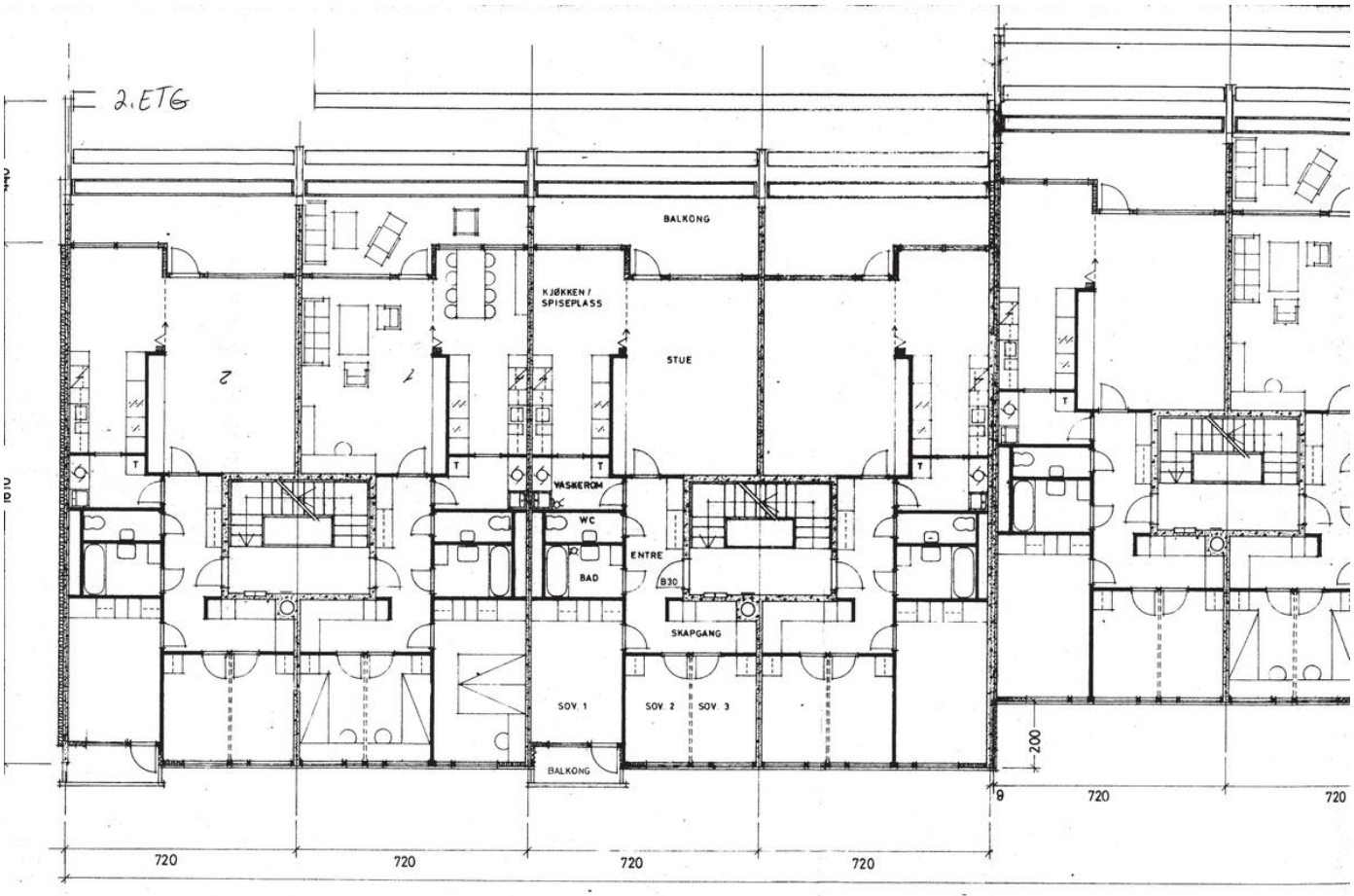
MØLL
TELE
TELE
E-MA

Tegnet KEL		Dato 2
Kontrollert		Dato
Godkjent		Dato
Fase ANMELDING		Filnavn C
ARK	Målestokk 1:100	Tegning n 384

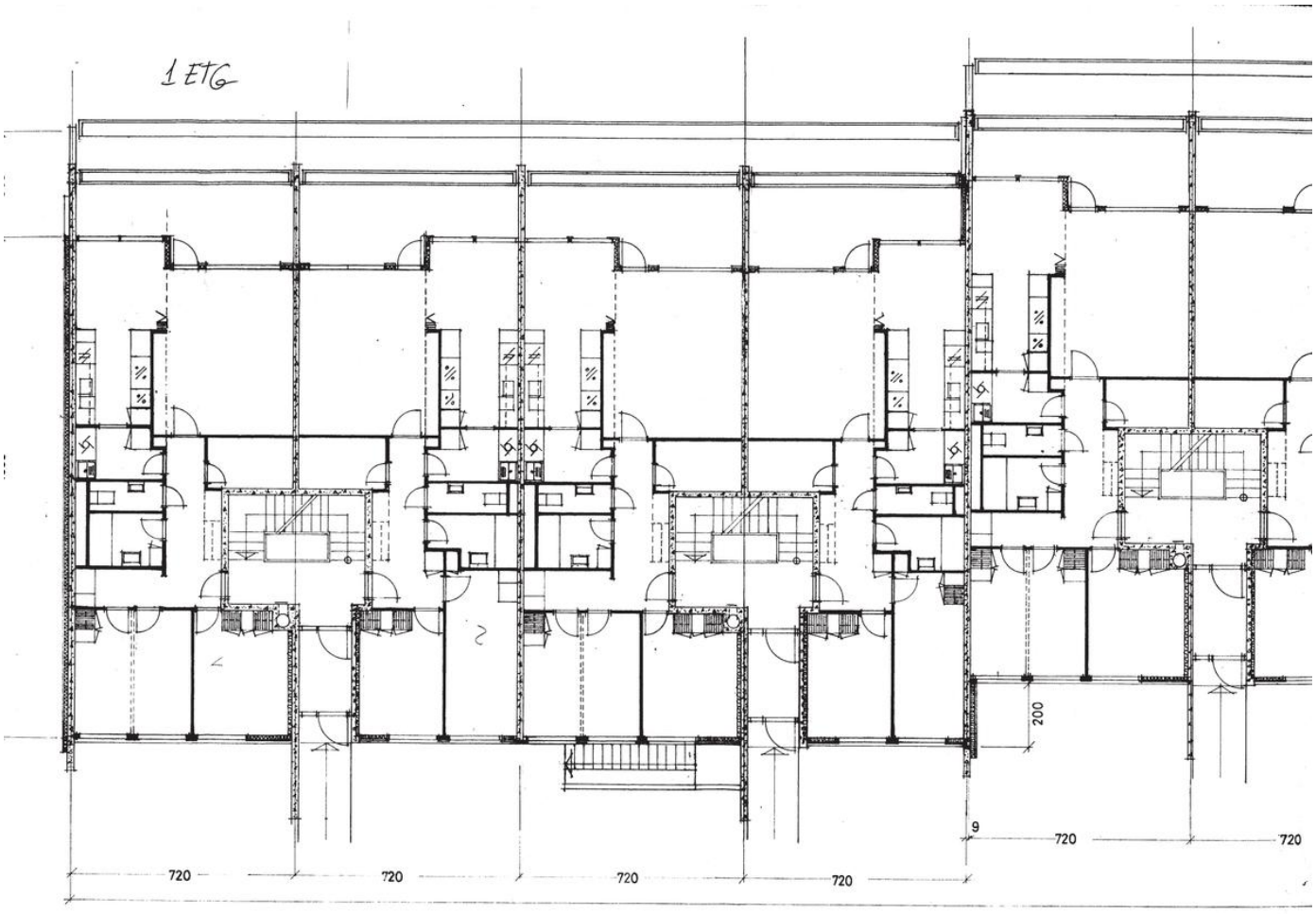

4. ETG
BALKONG
STUE
SOV. 1
WC
ENTRE
BAD/VASK
BOD
KJØKKEN
SOV. 2
B30
T
200
720
720
720
720
720

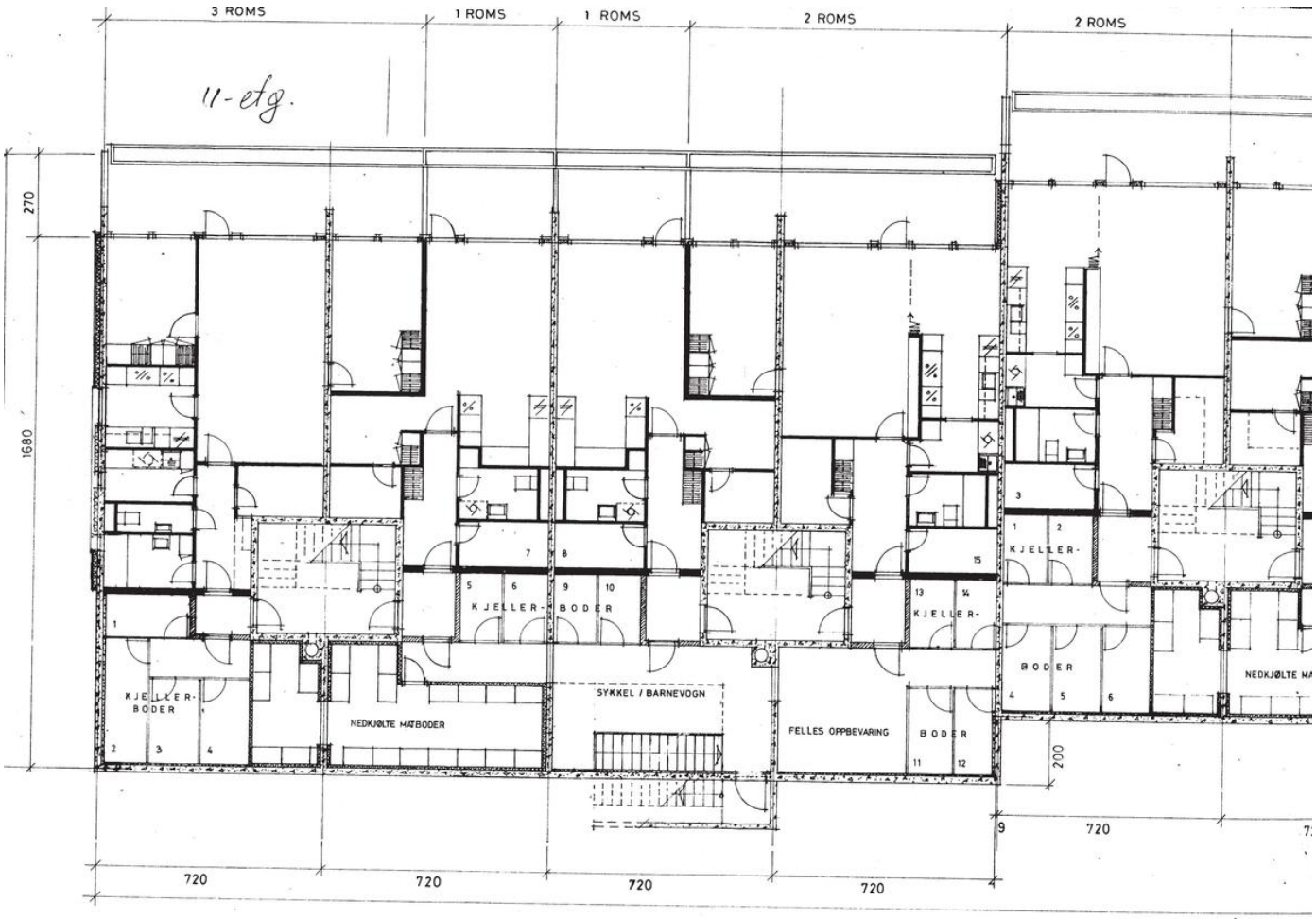
4. ETASJE

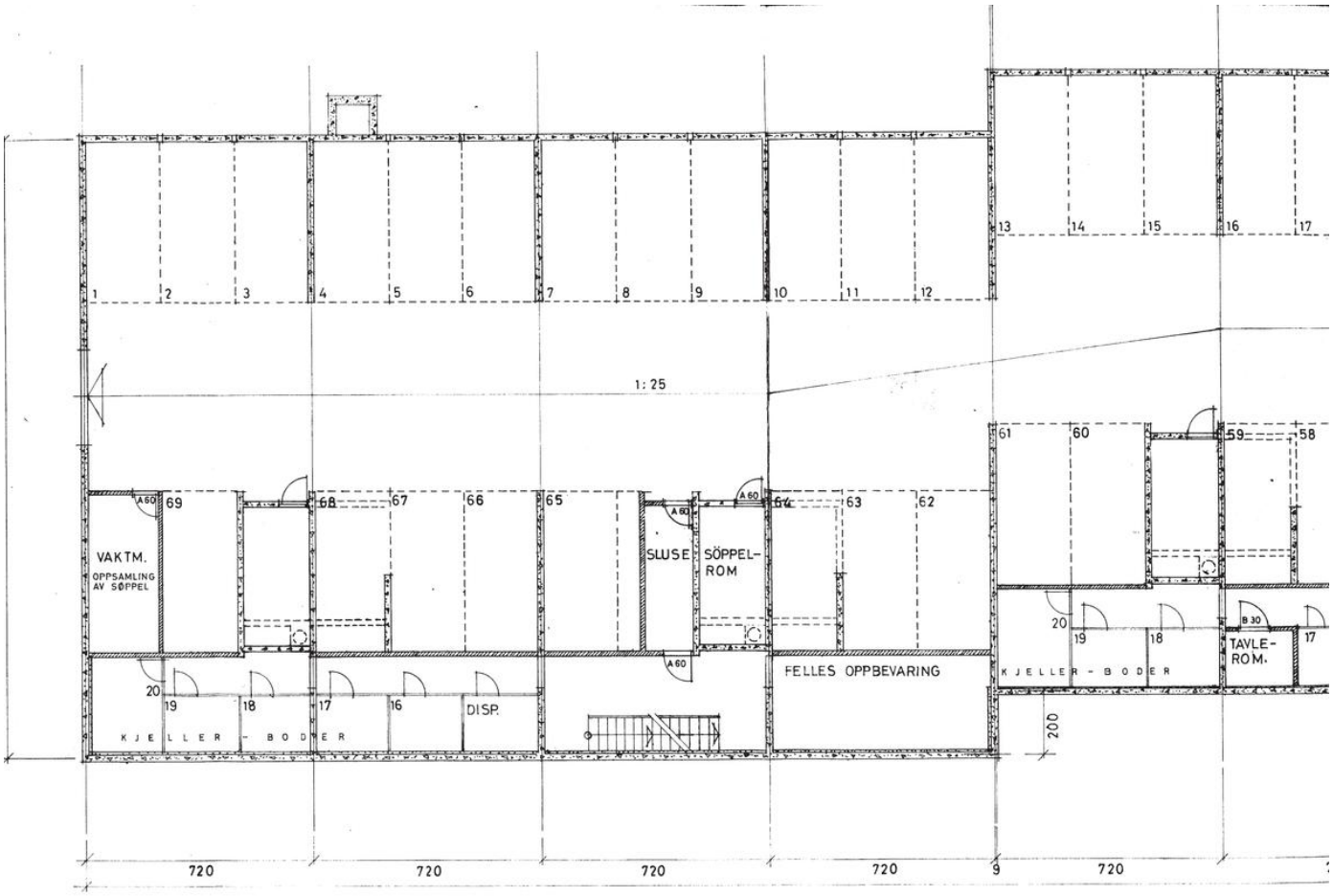

3. ETG
BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
ENTRE
BAD
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
BALKONG
200
9
720
720
720
720
720
720
3. ETASJE


2.ETG
BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
ENTRE
BAD
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
BALKONG
200
720
720
720
720
720

2. ETASJE


1 ETG
720
720
720
720
9
720
720
200


3 ROMS
1 ROMS
1 ROMS
2 ROMS
2 ROMS
11-etg.
270
1680
KJELLER-BODER
NEDKJØLTE MATBODER
SYKKEL / BARNEVOGN
FELLES OPPBEVARING
BODER
KJELLER-BODER
KJELLER-
BODER
KJELLER-
BODER
NEDKJØLTE MA
200
720
720
720
720
720


1:25
VAKTM.
OPPSAMLING AV SØPPEL
SLUSE
SØPPEL-ROM
FELLES OPPBEVARING
DISP.
KJELLER - BODER
TAVLE-ROM.
A60
B30
720
200

Dnr. 3827/77. Dagbokført 7/7 1977.
Dok.avg. er bet. med kr. 39.050,-

S K J Ø T E

A/S Rælingen Tomteselskap, skjøter og overdrar med dette til

A/L Blystadlia Borettslag

sin eiendom Blystadlia felt C, gnr. 103, bnr. 297 i Rælingen, for en kjøpesum kr. 3.124.000,00, kronertremillioneretthundre-ogtjuefiretusen 00/100, som er avgjort på omforenet måte.

Prisen er foreløpig fastsatt, og er basert på teknisk/økonomisk plan datert 1.2.76 med de forutsetninger som der er angitt.

Tekniske fellesanlegg for veg, vann og kloakk, vil bli opp-arbeidet etter vedtatte planer.

Den enkelte eier av tomt som er eller blir utskilt av tomte-feltet, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hoved-ledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Rælingen kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlike-hold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Mot erstatning for skade som oppstår, har kommunen rett til i fremtiden å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger, samt plassering av transformator-stasjon på tomten. Det er en forutsetning at eventuelle stolper, ledninger og stolpefester plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for grunneieren.

Selgeren og Rælingen kommune, er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale ved-tekter for feltet.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år fra skjøtets tinglysingsdato. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte.

Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på byggefeltet.

Bestemmelser i denne kontrakt som regulerer et varig forhold, skal inntas i kontrakten for videresalg som foretas av kjøperen.

Rælingen, den 23.3.76

A/S Rælingen Tomteselskap

Det bekreftes at A/S Rælingen Tomteselskap ved

M. HASSELBERG JOHANSEN og B.J. FOSS

har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Alder: 31
Adresse: Landbrukveien 28
2013 Skjetten

Alder: 31
Adresse: Blomsterveien 39c,
Lillestrøm.

STATENS KARTVERK

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Sk[illegible]
0247 OSLO

Org.nr: 980 489

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og



Doknr: 896907 Tinglyst: 03.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Blystadringen Borettslag
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.103 og bnr. 297 i Rælingen kommune, med eiendomsadresse: Blystadringen v/8G, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg, (nedenfor kalt anlegget).

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2016-06-22.
Nettstasjon nr.: R0452.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

KS

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

KS

VA

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.
Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Blystadlia	Dato:	10/7-2016

Sted:	Oslo	Dato:	2016-06-22

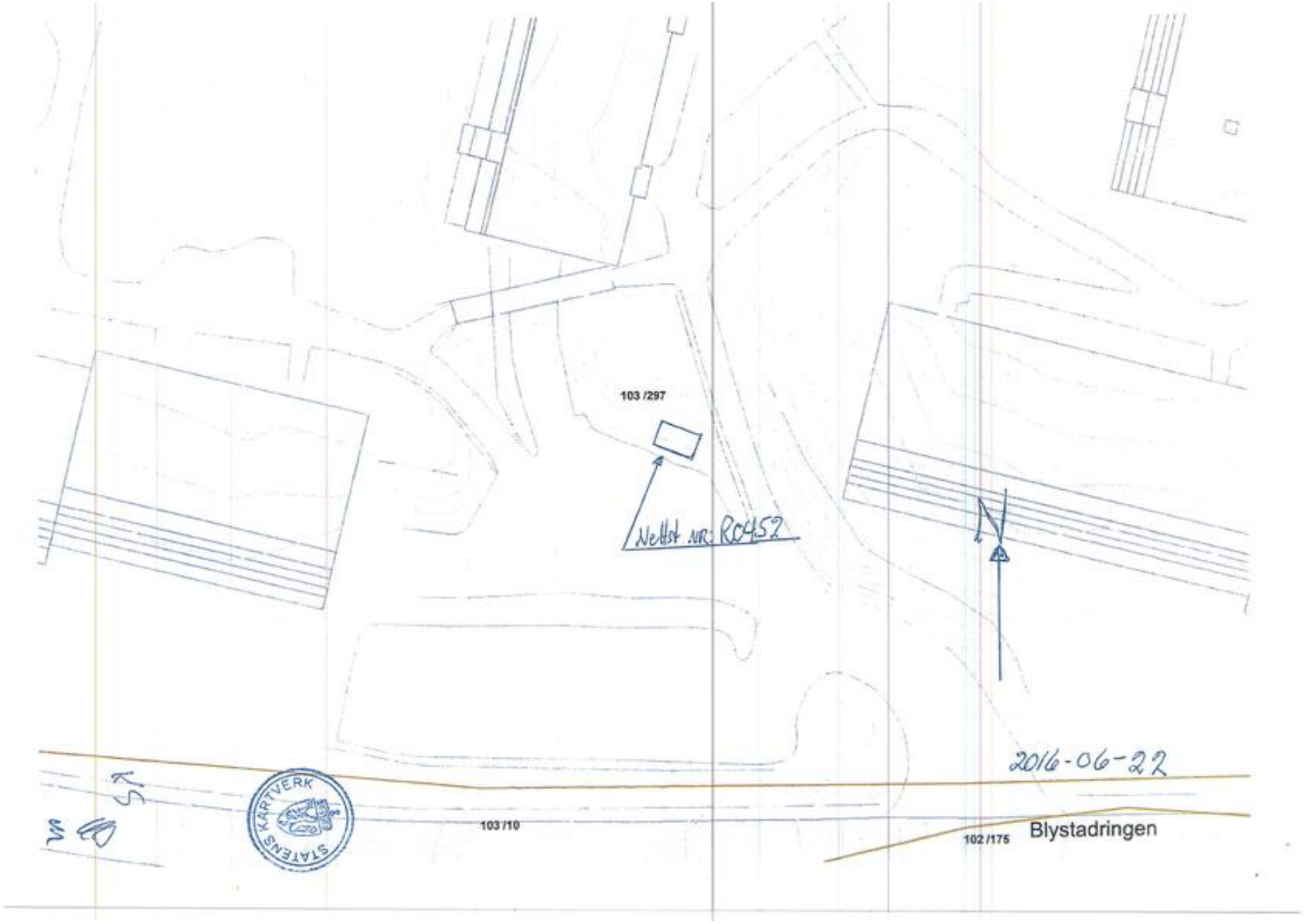
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	Hans Christen Sørlie
Foretaksnr./ personnr.:	945 639 288
	BLYSTADEIENDEN BOKFØRING
Grunneier 2 signatur:	Kirsten Stenby
(Blokkbokst.):	KIRSTEN STENBY
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	VIDAR HAFSLUND ARTIUSSEN
	HAFSLUND NETT AS
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Sven Eldar Østbakken SVEN EIDAR ØSTBAKKEN

KS


103 /297
Nettst nr: R0452
2016-06-22
103 /10
102 /175
Blystadringen
STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: RÆLINGEN

J.nr.: 36/97

Målebrev nr.: 4629

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	103	581	
	Bruksnavn/adresse: VEGGRUNN GREVLINGV.		
Areal	5355.1 M²		

Dagbokstempel: TINGLYST 06 OKT. 1997 NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT DAGBOKNR.: 15388

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.09.1996
Rekvirent	Vegsjefen i Akershus
Bestyrer	Kjell Halaas
107.6 / Forretning 174.4	Delingsforretning over parsell av Gnr103 Bnr.10, 297, 316, 317, 319. ~~174.4~~ m2 innjustert fra 103/297. 317.4 m2 innjustert fra 103/316. 139.9 m2 innjustert fra 103/317. ~~107.6~~ m2 innjustert fra 103/319. 4615.8 m2 innjustert fra 103/10. Til stede: Statens Vegvesen Akershus v/ Per Paulsrud.

Rettskopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rælingen	01.06.97	Kjell Kristiansen	Kjell Halaas

RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 06 OKT. 1997 NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT DAGBOKNR.: 15388

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 15388 Tinglyst: 06.10.1997 Emb.008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Gnr	Bnr	Festenr
103	581	

Representa-
X 215000 Y 17650 Z

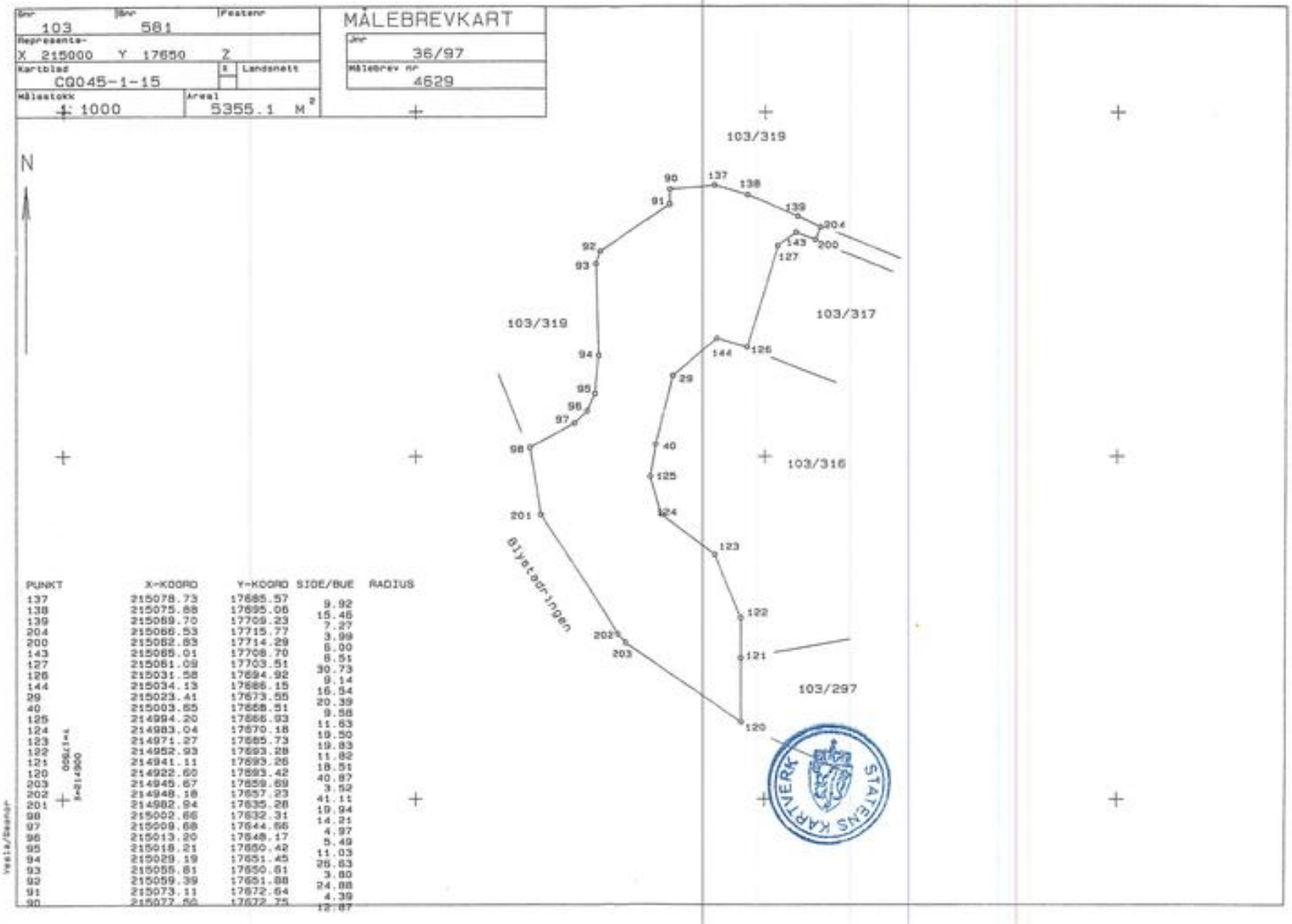
Kartblad	S	Landsnett
CQ045-1-15		

Målestokk	Areal
1: 1000	5355.1 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 36/97

Målebrev nr 4629



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
137	215078.73	17685.57		
138	215075.88	17695.06	9.92	
139	215069.70	17709.23	15.46	
204	215066.53	17715.77	7.27	
200	215062.83	17714.29	3.99	
143	215065.01	17708.70	6.00	
127	215061.09	17703.51	6.51	
126	215031.58	17694.92	30.73	
144	215034.13	17686.15	9.14	
29	215023.41	17673.55	16.54	
40	215003.85	17668.51	20.39	
125	214994.20	17666.03	9.58	
124	214983.04	17670.18	11.63	
123	214971.27	17685.73	19.50	
122	214952.93	17693.28	19.83	
121	214941.11	17693.26	11.82	
120	214922.60	17693.42	18.51	
203	214945.67	17659.69	40.87	
202	214948.18	17657.23	3.52	
201	214982.94	17635.28	41.11	
98	215002.66	17632.31	19.94	
97	215009.68	17644.66	14.21	
96	215013.20	17648.17	4.97	
95	215018.21	17650.42	5.49	
94	215029.19	17651.45	11.03	
93	215055.61	17650.61	26.53	
92	215059.39	17651.88	3.80	
91	215073.11	17672.64	24.88	
90	215077.50	17677.75	4.39	
			12.87	

Vedlikeholdes av: Statens kartverk

Målestokk 1:1000

STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	RÆLINGEN
J.nr.	173/96
Målebrev nr.	2574
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	103	297	
Bruksnavn/adresse	Blystadlia Felt C		
Areal	48866.6 M²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.09.1996
Rekvirent	Statens Vegvesen Akershus
Bestyrer	Kjell Halaas
	Oppmåling av gjennværende del etter grunnavståelse til Grevlingvegen. 107.6 m2 fradelt.
Forretning	Til stede: Statens Vegvesen Akershus v/Per Paulsrud.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rælingen	20.02.97	Kjell Kristiansen	Kjell Halaas

RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST
06 OKT. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 15420

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 15420 Tinglyst: 06.10.1997 Emb.:008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96

Gnr	Bnr	Festenr
103	297	

Representerer
X 214915 Y 17910 Z

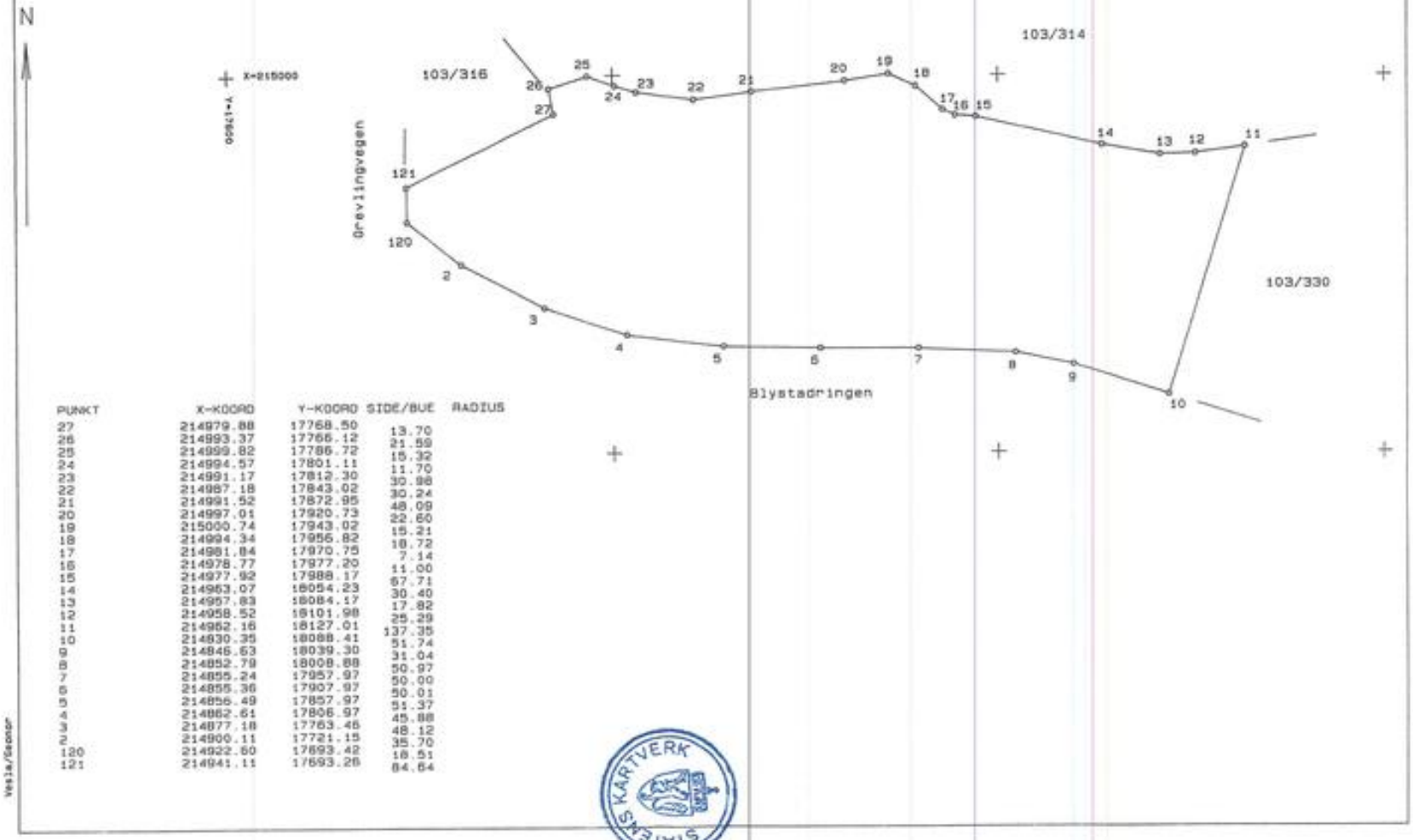
Kartblad	x	Landsnett
CQ045-1-15		

Målestokk	Areal
1: 2000	48866.6 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 173/96

Målebrev nr 2574



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
27	214979.88	17768.50	13.70	
26	214993.37	17766.12	21.59	
25	214999.82	17786.72	15.32	
24	214994.57	17801.11	11.70	
23	214991.17	17812.30	30.98	
22	214987.18	17843.02	30.24	
21	214991.52	17872.95	48.09	
20	214997.01	17920.73	22.60	
19	215000.74	17943.02	15.21	
18	214994.34	17956.82	18.72	
17	214981.84	17970.75	7.14	
16	214978.77	17977.20	11.00	
15	214977.92	17988.17	97.71	
14	214963.07	18054.23	30.40	
13	214957.83	18084.17	17.82	
12	214958.52	18101.98	25.29	
11	214962.16	18127.01	137.35	
10	214830.35	18088.41	51.74	
9	214846.63	18039.30	31.04	
8	214852.79	18008.88	50.97	
7	214855.24	17957.97	50.00	
6	214855.36	17907.97	50.01	
5	214856.49	17857.97	51.37	
4	214862.61	17806.97	45.88	
3	214877.18	17763.46	48.12	
2	214900.11	17721.15	35.70	
120	214922.60	17693.42	18.51	
121	214941.11	17693.26	84.64	

Vesla/Geonor

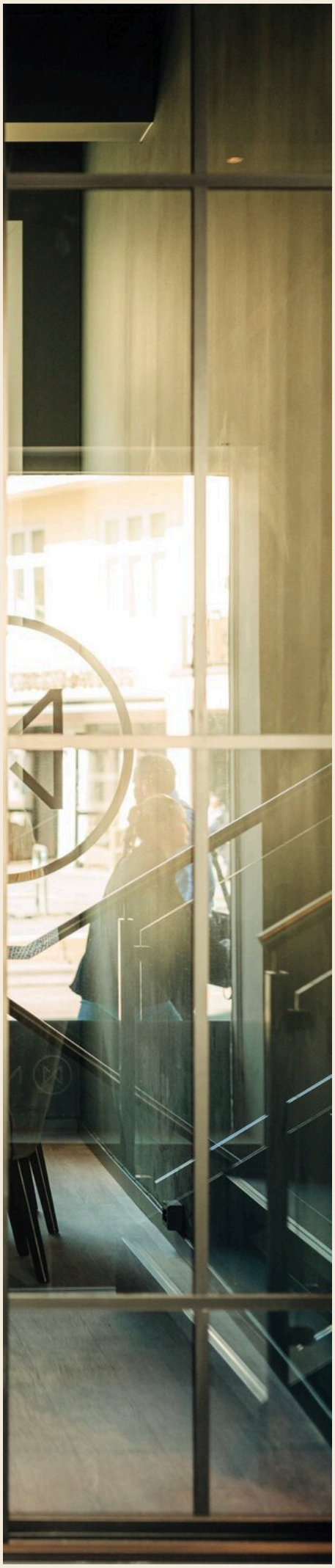
STATENS KARTVERK

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

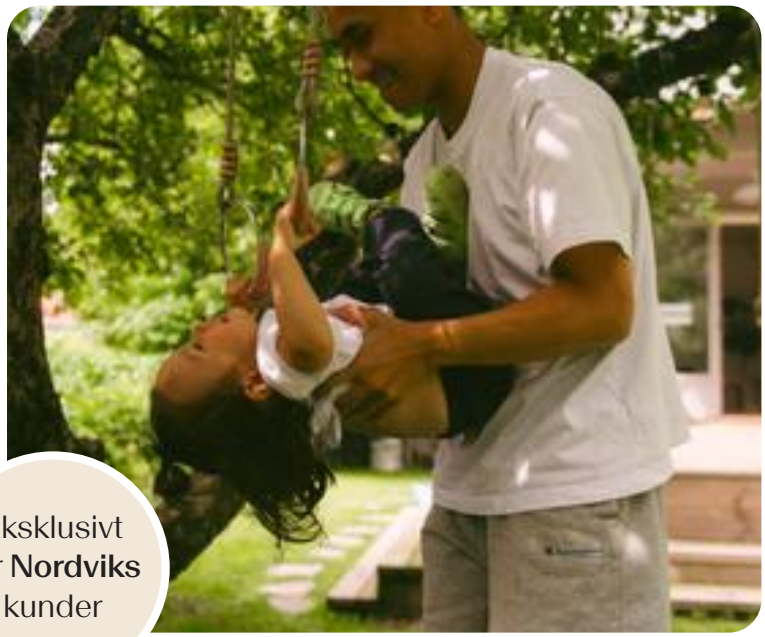


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0302/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blystadringen 8E 2014 BLYSTADLIA
Matrikkel: Gnr 103, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Gjellan
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029



Amalie Oline Soelberg
Eiendomsmeglerfullmektig
BG30 Eiendomsmegling AS
a.soelberg@nordvikbolig.no
991 67 920

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: