NORDVIK

Blystadringen 6D

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Blystadringen 6D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.09.2026









Nøkkelinformasjon

Totalrenovert & Rålekker 3-roms i 2026 | Lekre materialvalg | Delikat kjøkken & bad | Romslig balkong | Garasjeplass

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 997 173,-**
Fellesgjeld	**197 677,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 279,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

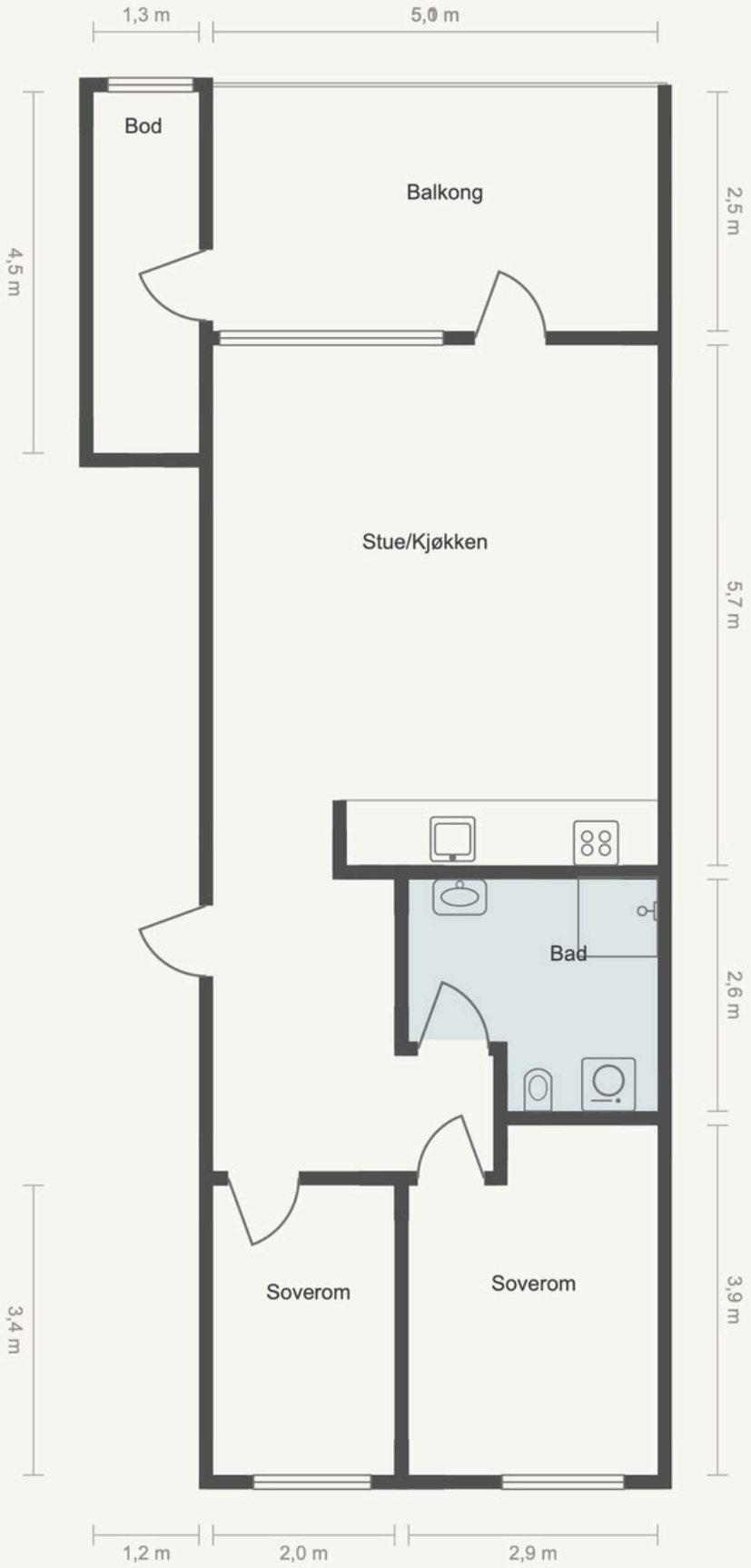
Kort fortalt

Velkommen til Blystadringen 6D!
En lekker og gjennomført leilighet, totalrenovert i 2026! Her kan du flytte rett inn i et moderne hjem med nøye utvalgte materialer, farger og detaljer. Leiligheten byr på en lys og romslig stue med utgang til en romslig balkong på 13 m² med fin utsikt over nærområdet, stilrent kjøkken fra HTH, lekkert bad, to soverom og en innbydende entré med garderobeløsning. Planløsningen oppleves luftig og svært godt utnyttet.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg og matbod/skap i kjeller. I 2026 ble det blant annet etablert nytt elektrisk anlegg med smarthusløsninger samt nytt VVS- og rørsystem. I tillegg har leiligheten en isolert bod som eier bruker som kontor/gjesterom.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm


























AMERICAN
Hustle Edition
3164 00 7888
J. BELFORT
WOLF OF WALL ST



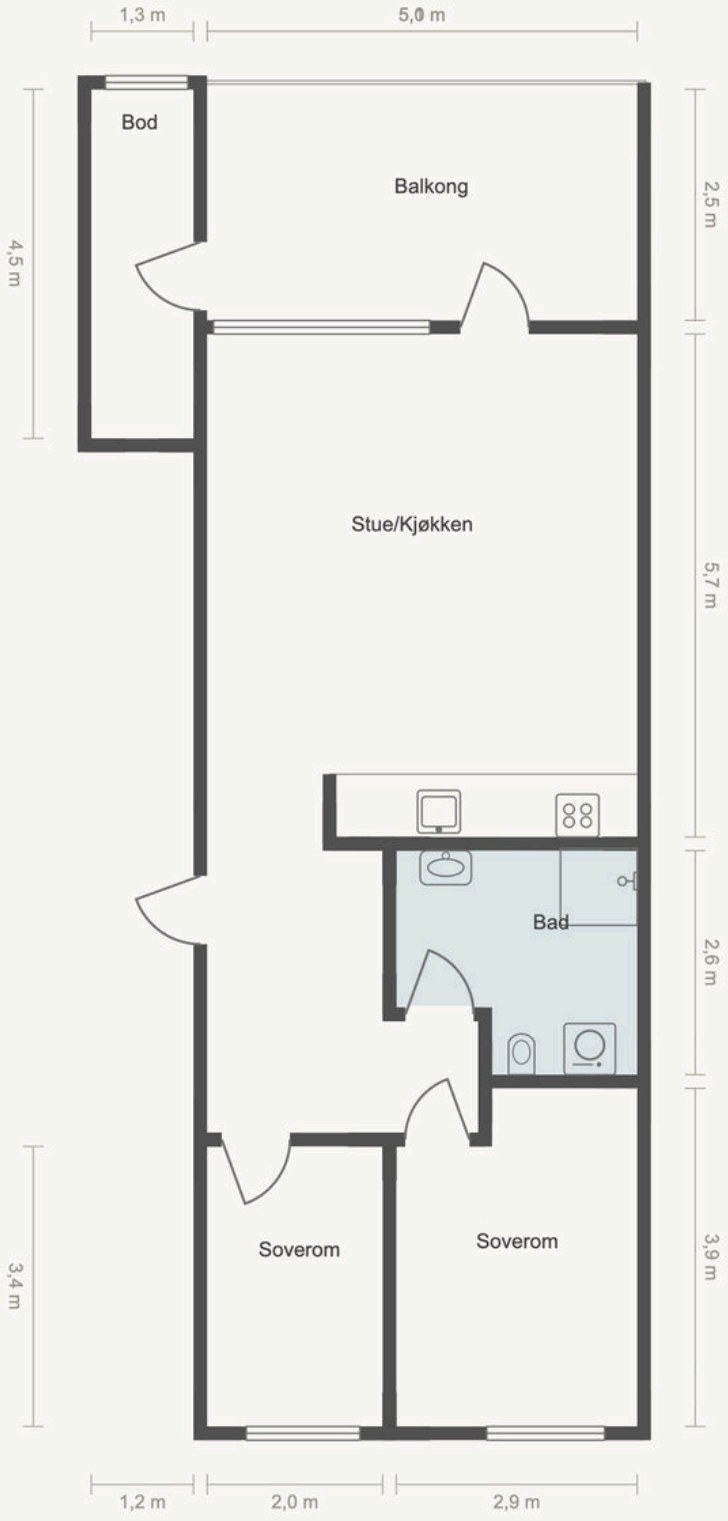






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm



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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0376/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 139 i Blystadringen Borettslag, org.nr. 945639288

Selger
Mathias Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
197 677,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 987 677,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 997 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 673,- (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
1970

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 13 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
3. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Annet: Balkong på ca. 13 m² med tilhørende utvendig bod på ca. 6 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en matbod/skap nr. 139 i kjeller.

Standard
Entré
Leiligheten ligger i 3. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Entréen er innbydende med et moderne og gjennomført uttrykk. Her er det etablert en praktisk garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Spilevegg, lune fargetoner og stilrene detaljer skaper et flott førsteinntrykk av boligen.

Stue og balkong
Lys og romslig stue med en åpen og luftig utforming. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en romslig

balkong på ca. 13 m² med god plass til utemøbler og fin utsikt over nærområdet. I tilknytning til balkongen er det en etterisolert bod på ca. 6 m², som i dag er innredet som et disponibelt rom med seng og arbeidsplass. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Kjøkken
Stilrent HTH-kjøkken fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har en moderne utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Den åpne løsningen mot stuen gir en fin og sosial forbindelse mellom rommene.

Bad
Lekkert og moderne bad, pusset opp i 2026. Badet har flislagte gulv og vegger, slette himlingsflater og stilren innredning med glatte fronter. Videre er det servant, toalett, romslig dusjsone og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Rommene har en moderne og gjennomført utførelse med plass til seng og øvrig møblement. Hovedsoverommet har en praktisk garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Bruksretten til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets garasjeinstruks. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget på et senere tidspunkt kan omdisponere bruksretten.

Selger opplyser at det er mulighet for leie av ekstra utvendige parkeringsplasser. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er totalrenovert i 2026, med blant annet ombygging av rom, nye overflater, nytt bad og nytt kjøkken. I forbindelse med rehabiliteringen er alle yttervegger etterisolert, det elektriske anlegget er skiftet ut i sin helhet og utstyrt med smarthusløsninger for elektriske installasjoner. Det er også etablert nytt VVS- og rørsystem samt installert ny varmtvannsbereder.
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26.

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: Rælingen EL-Installasjon 01.07.26-01.09.26 Total rehablitering av elektriske anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei.
Eventuell kommentar: Kun av Rælingen EL-Installasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Det er utført opplegg til lader i felles garasje.

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: BR RØR Total rehabilitering av rør 01.07.26-01.09.26.

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? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp 01.06.26.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Erik Wiklund Nordnes

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Leilighetsbygg over 4. etasjer. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong. Yttervegger forblendet med tegl. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp. Vinduer og balkongdør

fra 2017.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
- Ventilasjon: Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

- Garderober og lamper medfølger ikke.

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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med lufttilførsel via friskluftsventiler.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 120 liter og er produsert i 2026.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om boligens strømforbruk. Det er ikke inngått avtale om Norgespris for boligen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 279,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3 152,-
Renter felleslån: kr 857,-
Avdrag felleslån: kr 788,-
Trappevask: kr 130,-
Avsetning vedlikeholdsfond: kr 352,-

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV/internett, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretnings- og styrehonorar med mer. Listen er ikke uttømmende.

Fra 01.10.2026 økes de totale felleskostnadene til kr 5 531 per måned. Økningen må blant annet ses i sammenheng med at ett av borettslagets eksisterende lån får første avdrag 30.09.2026.

Styret informerer per 01.09.2026 om at det vedtatte rørprosjektet, som er nærmere omtalt under punktet «Borettslaget», er planlagt med oppstart i januar/februar 2027. Prosjektet forventes finansiert med et lån på ca. kr 25 mill. Kostnaden for den enkelte andel vil bli beregnet prosentvis ut fra andelens størrelse. Låneopptaket vil medføre økte felleskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de faste felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 847 198,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 388 792,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor om levering av TV og internett via fiber. Grunnpakken er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Blystadringen Borettslag består av 286 boliger og 3 næringslokaler.
- Styrets kontaktinfo: espen@blystadringen.no
- Borettslagets hjemmeside er: http://blystadringen.no/
- Borettslaget er tilknyttet BORI, men forretningsfører er USBL.
- Nye kjøpere må være medlem av BORI (kr 650 pr andelseier).
- Borettslaget har utleielokale (egnet til barnedåp, barnebursdager, konfirmasjoner eller andre private arrangementer).

Styrets arbeid 2025
- Styret har i 2025 hatt fokus på løpende vedlikehold, HMS, rutiner og oppfølging av flere prosjekter. Takprosjektet er ferdigstilt, og enkelte påfølgende vannlekkasjer følges opp og utbedres av entreprenør. Det er gjennomført kartlegging og vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene, herunder arbeider på betongkonstruksjoner, blomsterkasser, fasader og trær.

- Styret har videre igangsatt forprosjektering av et omfattende og nødvendig vedlikeholdsprosjekt knyttet til borettslagets avløpsrør, med planlagt gjennomføring i 2027-2028. Det arbeides også med muligheten for å bygge om to eksisterende lokaler til nye andelsleiligheter. Videre er det igangsatt oppgradering av lekeplasser og uteområder, og styret følger opp utfordringer knyttet til borettslagets ladeanlegg for elbiler. Utvendig vedlikehold og videre oppfølging av flere av prosjektene fortsetter i 2026.

Fra generalforsamling 2026
- På ordinær generalforsamling 14.04.2026 ble årsregnskapet for 2025 godkjent med bemerkning til verdi på avskrivninger, og styrets årsmelding ble tatt til orientering. Styrehonoraret ble fastsatt til kr 575 000, mens valgkomiteens honorar ble fastsatt til kr 37 000.

- Generalforsamlingen behandlet også rehabilitering av borettslagets avløpsrør. Avløpsrørene nærmer seg slutten av sin levetid, og det er særlig behov for utskifting/fornyelse av soilrør i garasje og kjeller samt bunnledninger under garasjenivå. Det foreligger et foreløpig kostnadsoverslag på opptil ca. kr 25 mill., og tiltaket er planlagt finansiert ved låneopptak som vil påvirke felleskostnadene. Generalforsamlingen vedtok enstemmig å føre prosjektet videre og innhente lånetilbud. Det skal avholdes ekstraordinær generalforsamling når lånesummen er kjent.

- Forslag fra en andelseier om å opprette en egen kontrollkomité ble ikke vedtatt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og BORIs medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 15.09.2026 og utgår den 22.09.2026. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 22.09.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 197 677,-pr. 14.09.2026
Avdrag: Kr 788,-
Rentekostnader: Kr 857,-

Borettslaget har tre felles lån. Under følger nærmere opplysninger:

Bank: Den Norske Stats Husbank
Lånenummer: 114212202
Type lån: Annuitet, 2 term per år
Rentesats: 4.64% (per 14.09.2026)
Fastrente i 10 år fra 01.11.2012
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo: 12 885 295 (per 14.09.2026)
Andel av saldo: 41 804
Siste termin: 01.01.2031

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 90497172321
Type lån: Annuitet, 4 term per år
Rentesats: 5.49% (per 14.09.2026)

Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo: 33 712 195 (per 14.09.2026)
Andel av saldo: 109 374
Siste termin: 30.06.2046
Ut i fra fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca. kr 249,- per måned for denne boligen.

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 90497185393
Type lån: Annuitet, 4 term per år
Rentesats: 5.49% (per 14.09.2026)
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo: 14 332 364 (per 14.09.2026)
Andel av saldo: 46 499
Siste termin: 31.03.2049

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 148,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2025:
Borettslaget hadde i 2025 samlede inntekter på ca. kr 19,69 mill., samlede kostnader på ca. kr 17,16 mill. og et driftsresultat på ca. kr 2,53 mill. Etter finansposter ble årsresultatet et underskudd på kr 439 222. Budsjettet for 2026 legger opp til et negativt årsresultat på ca. kr 397 744.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2025 langsiktig pantegjeld på ca. kr 62,39 mill. og disponible midler på ca. kr 4,50 mill. Det var i tillegg avsatt ca. kr 5,14 mill. i øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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)
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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et populært og familievennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Her bor du med umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av servicetilbud.

Blystadlia er omkranset av store skogs- og turområder, med flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er gangavstand til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og innover i marka finnes flere idylliske vann og fine turmuligheter. Det er også turvei til Marikollen idrettspark, som byr på blant annet alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en hyggelig varmestue.

Fra Blystadlia er det kort vei til Lillestrøm. Du kan blant annet sykle til Nebbursvollen friluftsbad, som byr på basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Langs elva finner du også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi og Coop Prix. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Thon Senter Strømmen med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Metro og Thon Senter Triaden på Lørenskog. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde og byr på et variert utvalg av butikker, restauranter, kino og øvrige bymessige fasiliteter.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Blystadlia, ca. 400 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 7 minutter til Strømmen, ca. 9 minutter til Lillestrøm, ca. 19 minutter til Oslo S og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med ca. 400 meter til både Blystadlia barneskole og Blystadlia barnehage. Det er ca. 1 km til Sandbekken ungdomsskole. I nærområdet finnes det i tillegg flere videregående skoler og et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Blystadlia (Linje 300, 300E, 360): 5 min gange
Tog: Lillestrøm stasjon (10 ulike linjer): 9 min kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager
Blystadlia barnehage: 3 min gange
Kurland barnehage: 19 min gange
Løvenstad barnehage: 20 min gange

Skoler
Blystadlia skole (1-7 kl.): 5 min gange
Løvenstad skole (1-7 kl.): 20 min gange
Fjerdingby skole (1-10 kl.): 22 min gange
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.): 11 min gange
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.): 20 min gange
Rælingen videregående skole: 22 min gange
Strømmen videregående skole: 8 min kjøring

Sport og fritid
Blystadlia skole (ballbinge): 4 min gange
Sandbekkhallen: 11 min gange
Puls Marikollen: 22 min gange
Fresh Fitness Strømmen: 7 min kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.05.1980.

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.

Det foreligger avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. På byggemeldte tegninger er leiligheten vist med ett soverom og separat kjøkken. I dagens løsning er det etablert et ekstra soverom i arealet som opprinnelig er vist som kjøkken, mens kjøkkenet er flyttet og etablert i åpen løsning mot stuen. Videre er den opprinnelige rominndelingen for bad, WC og vask endret, og arealene er i dag samlet/ombygget til ett bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei til privat vei og gang-/sykkelvei. Vedlikeholdsansvaret for de private veiene påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplaner for Del av Øvre Aamodt (Blystadlia) - område for barnehage og Øvre Aamodt skog (Blystadlia). Planene er endelig vedtatt og trådte i kraft henholdsvis 15.08.1983 og 23.10.1973.

I henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2033, vedtatt 15.02.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Omkringliggende områder er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF-areal, samt offentlig eller privat tjenesteyting, friområde, vei og sentrumsformål.

Det er registrert pågående planarbeid for «Kapasitetsøkning Rælingsåsen», plan-ID 255. Planarbeidet har status «planlegging igangsatt» og gjelder detaljregulering.

Losby Bruk har fått godkjent hogst av ca. 245 dekar skog i området mellom Blystadlia og Bjønnåsen.

For mer informasjon om reguleringsforholdene, kontakt megler eller søk på adresse/gnr./bnr. i kommunens planregister.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

07.07.1977 - Dokumentnr: 103827
Rettigheter ifølge skjøte som blant annet omfatter kommunens rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv., samt bestemmelser om generende virksomhet og øvrige forhold.

03.10.2016 - Dokumentnr: 896907
Erklæring/avtale som blant annet omhandler rettigheter og plikter knyttet til oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk). Avtalen gir stedsevarig rett og inneholder bestemmelser om transport og ferdsel, samt byggeforbud og beplantning.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Provisjon: 1% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: ca. kr. 3 737,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport: ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 162,- 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
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 21. september 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blystadringen 6D

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	**5 min**
175 elever, 9 klasser	0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	**20 min**
272 elever, 14 klasser	1.8 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.)	**22 min**
490 elever, 25 klasser	1.9 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	**11 min**
320 elever, 15 klasser	1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	**20 min**
444 elever, 19 klasser	1.8 km
Rælingen videregående skole	**22 min**
579 elever	1.9 km
Strømmen videregående skole	**8 min**
515 elever, 45 klasser	4 km

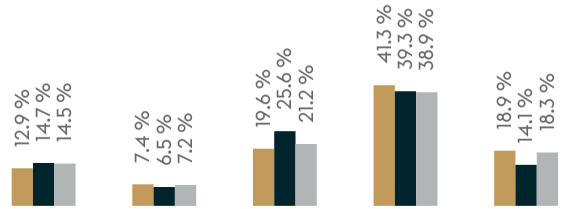
Offentlig transport

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

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år)	**3 min**
79 barn	0.2 km
Kurland barnehage (1-5 år)	**19 min**
79 barn	1.6 km
Løvenstad barnehage (0-6 år)	**20 min**
66 barn	1.8 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 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Blystadlia skole	4 min 🚶
⚽ Sandbekkhallen	11 min 🚶
🚴 Puls Marikollen	22 min 🚶
🚴 Fresh Fitness Strømmen	7 min 🚗

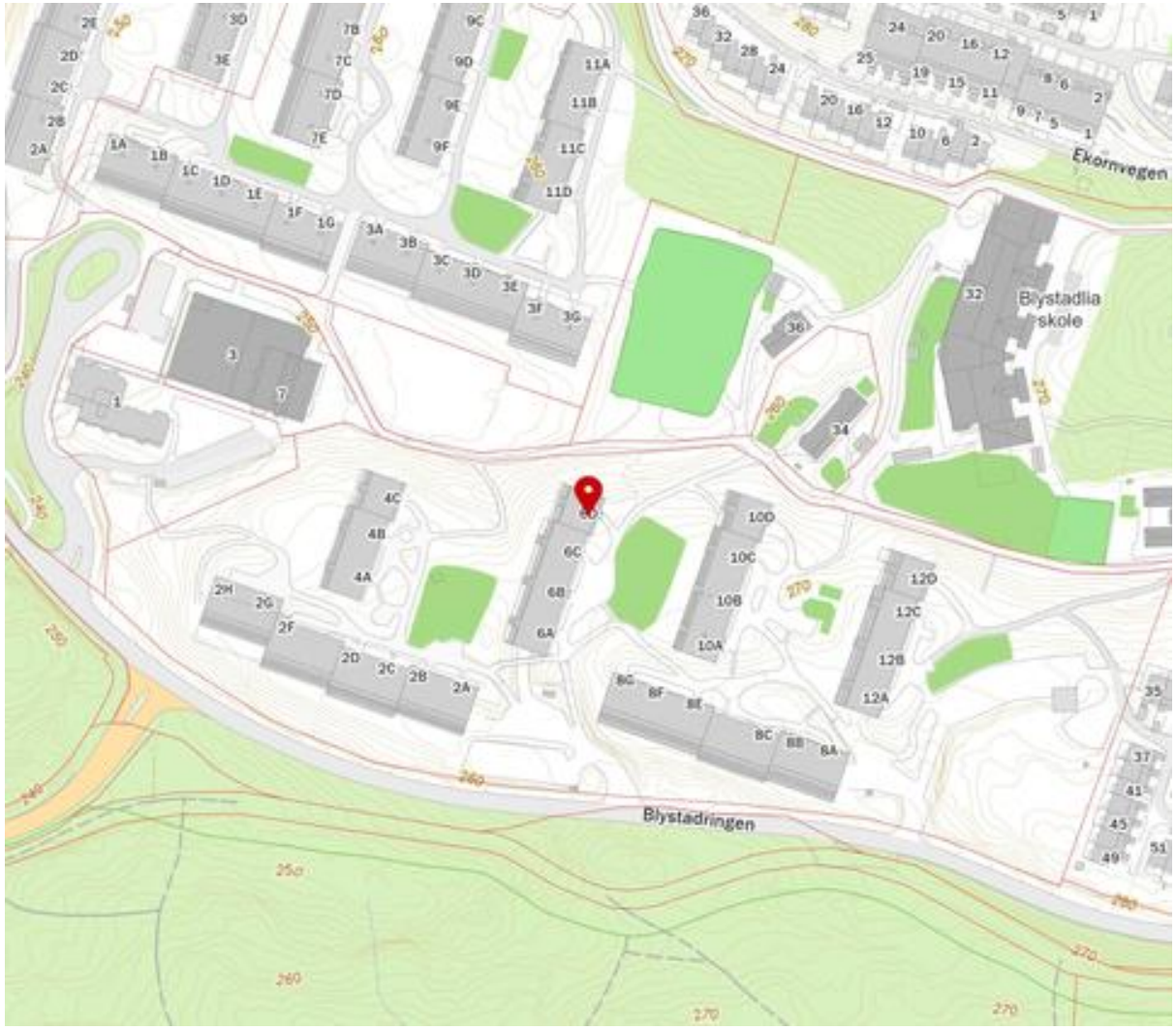
«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Blystadringen 6D
2014 Blystadlia

Referanse: 2026-1596
Matrikkel: 3224-103/297/0/0
Befaringsdato: 17.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

14 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, to er gitt tilstandsgrad 2, og elleve er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 2 • 2 TG 0 / TG 1 • 11

TG 2

Vesentlige avvik
2 forhold

Overflater · Bad - 3. etasje Side 7

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Ventilasjon Side 8

1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Kjøkkenventilator med kullfilter.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje Side 8

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Leilighetsbygg over 4. etasjer.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong.
Yttervegger forblendet med tegl.
Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp (Taket er ikke besiktiget)

Oppvarmingssystem

Oppvarming med elektrisitet.
Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

HTH kjøkkeninnredning Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Leiligheten disponerer en matbod/skap og en garasjeplass i felles garasje.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 13 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,90.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

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

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.
   Kjøkkenventilator med kullfilter.

   Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2026

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

69 m²	63 m²	6 m²	–	13 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1970)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	63 m²	6 m²	-	**69 m²**	13 m²
Sum Leilighetsbygg	**63 m²**	**6 m²**	**-**	**69 m²**	**13 m²**

Romfordeling

3. etasje	BRA-i: To soverom, Stue/Kjøkken, Bad BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Nytt bad**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Oppgradert elektrisk anlegg.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Nytt kjøkken, ombygging av leilighet og nye overflater.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Blystadringen 6D, 2014 Blystadlia**
Matrikkel: **3224-103/297/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **139**
Eier adkomstdokumenter: **Mathias Edvardsen**

Hjemmelshaver: **BLYSTADRINGEN BORETTSLAG**

Kunde: **Mathias Edvardsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **17.09.2026**

Rapportdato: **21.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Erik Wiklund Nordnes
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: en@norskeboligrapporter.no
Tlf: 94177747



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias Edvardsen	9578-5999-4-3257533	2026-09-17 09:46:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0376/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mathias Edvardsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2026

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: 1062243
Forsikret i: Frende

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: Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vitoeiendomsservice Baderom 01.07.26-01.08.26

---

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: Rælingen EL-Installasjon 01.07.26-01.09.26 Total rehablitering av elektriske anlegg

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun av Rælingen EL-Installasjon

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført opplegg til lader i felles garasje

---

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: BR RØR Total rehabilitering av rør 01.07.26-01.09.26

---

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.?

Nei

---

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp 01.06.26

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0376/26

enova

Energiattest



Adresse **Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352383**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150454190**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **297**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,32**

Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
14 678,31	**293,57**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA

Detaljering

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

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

Blystadringen 6D, 2014 BLYSTADLIA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Blystadringen Borettslag		**Vår ref.:**	1127/139	**Fødselsdato eier:**	18.04.1995
Blystadringen 6 D		**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA		**Eiere:**	Mathias Edvardsen		
Organisasjonsnr:	945 639 288	**Andelsnr:**	139		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 287**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	700
	Avsetning vedlikeholdsfond	352
		8
	Renter felleslån 2	492
	Felleskostnader	3 152
	Renter felleslån	210
	Renter felleslån	155
	Avdrag felleslån	88
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. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 531**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	700
	Avsetning vedlikeholdsfond	352
	Renter felleslån 2	492
	Avdrag felleslån	252
	Felleskostnader	3 152
	Renter felleslån	210
	Renter felleslån	155
	Avdrag felleslån	88
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	197 677	Gjeld siste årsoppg.:	202 421
Klient ajourf. lån:	60 929 854,30	Klient gj. s. årsoppg.:	62 392 159

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 14.09.2026: 12 885 295
Andel av saldo: 41 804
(siste termin 01.01.2031)
Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 14.09.2026: 33 712 195
Andel av saldo: 109 374
Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2046)

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	**Vår ref.:**	1127/139	**Fødselsdato eier:**	18.04.1995
Blystadringen 6 D	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA	**Eiere:**	Mathias Edvardsen		
Organisasjonsnr: 945 639 288				

3: Fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 249,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 14.09.2026: 14 332 364
Andel av saldo: 46 499
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:

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	202 421	Andre inntekter:	1 506
Annen formue:	41 148	Utgifter:	11 179		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd	53 700
Andelsnr:	139	Partialobligasjonsnr:	139

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:	31.12.1977	Første innflytting:	31.12.1977	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	**Vår ref.:**	1127/139	**Fødselsdato eier:**	18.04.1995
Blystadringen 6 D	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA	**Eiere:**	Mathias Edvardsen		

Organisasjonsnr: 945 639 288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 2026

Blystadringen Borettslag

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00

Kjelleren Blystadringen 2H

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Blystadringen Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren Blystadringen 2H

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Blystadringen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rehabilitering avløpsrør
- 5.2 Sak fra andelseier

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag fra valgkomiteen: at styrets honorar økes fra kr. 550.000.- til kr. 575.000.-

Foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets forslag: Valgkomiteen honoreres med kr 37.000.- (økning kr 2000.-)

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 575.000.- godkjennes (i henhold til generell prisstigning i samfunnet på 4,5 %)

Honorar på 37.000,- godkjennes til valgkomiteen.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering avløpsrør

Våre avløpsrør nærmer seg slutten av sin levetid og mye må skiftes/fornyes. I hovedsak ligger utfordringen på støpte Soilrør (MA) som ligger åpent (garasje og kjeller) og bunnledninger under garasjenivå. Ellers utgjøres avløp av plastrør (PE HD) oppover i leiligheter vurdert med fremdeles god levetid og kvalitet. Kostnad må finansieres med opptak av lån. Prosjekt presenteres av representanter fra USBL på Generalforsamlingen. Foreløpig kostnadsoverslag opptil ca. kr 25 mill. Tilsvarende utfordringer i Elgtråkket BRL og Bjørnefaret BRL gir muligheter for samarbeid som kan være økonomisk gunstig.

Styret ber om tillatelse til låneopptak som vil påvirke felleskostnader.

Forslag til vedtak: Forslaget på prosjektet og nødvendig låneopptak blir vedtatt

Styrets innstilling: Styret mener at prosjekt må gjennomføres før større skader oppstår og anbefaler GF **å** stemme for prosjekt og låneopptak.

5.2 Sak fra andelseier

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om opprettelse av en kontrollkomité. Formålet er å sikre god eierstyring, åpenhet og etterlevelse av vedtekter og vedtak. Jeg ber om at styret inkluderer dette forslaget i innkallingen til kommende generalforsamling.

Komiteens oppgaver vil i korte trekk være:

- Gjennomgang av styreprotokoller for å påse at vedtak følges opp.
- Påse at økonomiske disponeringer er i tråd med vedtatte budsjetter.
- Avgjøre tvilstilfeller ved tolkning av vedtekter.
- Avgi en kort beretning til den årlige generalforsamlingen.

Begrunnelse for forslaget: Et borettslag forvalter store verdier på vegne av fellesskapet. En kontrollkomité fungerer som en uavhengig instans som kan støtte styret i å sikre at rutiner følges, samtidig som den gir andelseierne en ekstra trygghet. Dette er ikke et uttrykk for mistillit til sittende styre, men en profesjonalisering av lagets drift for fremtiden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å opprette en kontrollkomité. Vedtektene endres ved at følgende punkt legges til:

«Borettslaget skal ha en kontrollkomité bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Medlemmene velges av generalforsamlingen for to år av gangen, men slik at kun halvparten er på valg hvert år for å sikre kontinuitet. Medlemmer av styret eller varamedlemmer til styret kan ikke velges til kontrollkomiteen. Komiteen skal føre tilsyn med at styrets arbeid utføres i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen.»

Styrets innstilling: En egen kontrollkomité i borettslag er ikke vanlig/normalt og vi vil strekke oss så langt som å si at dette er unødvendig (forretningsfører utfører delvis samme funksjon som «kontrollkomité»). Dersom GF ønsker dette og det vedtas må det også tas stilling til valg av medlemmer i komiteen (innstilles normalt av valgkomiteen) og eventuell honorering. Dermed er forslag ikke gjennomførbart innført før etter GF 2027 eller en ekstraordinær GF før den tid.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Brørs, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Medvik, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tom Skjekkeland, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anita Westbye, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, David Misund, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Varamedlem: 1.vara, Lena C Breivoll Ellingsen, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, 2.vara, Jorunn Fossheim, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

3 av vervene som styremedlem er på valg i år.

David Misund, Anita Westbye og Thomas Medvik.

Alle 3 har sagt seg villig til gjenvalg.

Valgkomiteens forslag:

David Misund Gjenvalg (2 år)

Anita Westbye Gjenvalg (2 år)

Adrian Norambuena som nytt medlem i styret 2 år.

Forslag til vedtak:	Anita Westbye velges som styremedlem for 2 nye år
	David Misund velges som styremedlem for 2 nye år
	Adrian Norambuena velges som styremedlem for 2 år
Styrets innstilling:	David og Anita velges for 2 år som foreslått av VK + gjenvalg 2 år også for Thomas Medvik som styremedlem. (Begrunnet med styrets pågående og planlagte prosjekter).
	Adrian Norambuena velges heller som 2. varamedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag fra valgkomiteen:

Jorunn Fossheim, gjenvalg 1 år som møtende 1.vara (fra 2. vara)

Thomas Medvik, gjenvalg 1 år som 2.vara (fra styremedlem)

Forslag til vedtak:	Jorunn Fossheim velges til møtende 1.vara for 1år
	Thomas Medvik velges til 2.varamedlem for 1år
Styrets innstilling:	Jorunn Fossheim velges som 1. vara for 1år
	Adrian Norambuena velges som 2. vara for 1år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Sittende Valgkomite består av:

Anita Øyen (leder)

Svein Arne Olsen

Knut Skei

Kay Borgen

Forslag til vedtak: Knut Skei, Svein Arne Olsen, Anita Øien og Kay Borgen

(alle på gjenvalg)

Kandidatene velges til valgkomite for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**10 467 219**	**4 477 823**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-439 222	-6 354 535
Tilbakeføring av avskrivning	6 626	9 938
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 774 030	12 437 186
Endringer i andre langsiktige poster	-2 760 704	-103 193
B. Årets endring disponible midler	**-5 967 330**	**5 989 396**
C. Disponible midler	**4 499 889**	**10 467 219**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 663 703	11 272 030
Kortsiktig gjeld	-1 163 815	-804 811
C. Disponible midler	**4 499 889**	**10 467 219**

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

Resultatregnskap 2025 Blystadringen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 415 855	18 501 982	19 460 384	20 177 061
Leie forretningslokaler	1	225 600	203 350	207 600	241 200
Sum leieinntekt		**19 641 455**	**18 705 332**	**19 667 984**	**20 418 261**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	51 039	29 595	35 000	47 000
Sum annen inntekt		**51 039**	**29 595**	**35 000**	**47 000**
Sum inntekt		**19 692 494**	**18 734 927**	**19 702 984**	**20 465 261**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	732 674	734 133	860 040	783 292
Styrehonorar	3	550 000	520 000	520 000	550 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	6 626	9 938	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		297 244	332 850	382 460	293 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 464 402	1 010 793	942 750	1 075 000
Kommunale avgifter/renovasjon		5 130 802	4 811 188	5 300 000	5 650 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	73 211	128 399	68 150	70 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	74 697	100 035	88 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	4 834 105	10 995 108	4 140 000	5 828 338
Revisjonshonorar		18 981	17 770	17 500	21 000
Forretningsførerhonorar		270 447	260 296	257 000	283 000
Andre honorar	9	937 175	817 680	200 000	199 000
Kontorkostnad		22 384	10 594	15 000	15 000
TV/bredbånd		1 626 492	1 512 951	1 557 000	1 713 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		167 177	110 134	60 000	60 000
Kontingent og gaver		136 230	47 300	130 300	133 450
Forsikring		754 155	829 620	780 000	850 000
Andre kostnader	10	67 216	38 390	56 000	58 500
Sum kostnad		**17 164 017**	**22 287 180**	**15 374 200**	**17 657 580**
Driftsresultat		**2 528 477**	**-3 552 253**	**4 328 784**	**2 807 681**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		464 229	584 282	0	0
Rentekostnad		3 431 928	3 386 564	3 470 075	3 205 425
Netto finansposter		**2 967 699**	**2 802 282**	**3 470 075**	**3 205 425**
Årsresultat		**-439 222**	**-6 354 535**	**858 709**	**-397 744**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 503 264	-5 154 390	0	0
Andre overføringer		4 064 042	-1 200 145	1 303 338	0
SUM OVERFØRINGER		**-439 222**	**-6 354 535**	**1 303 338**	**0**

Balanse 2025 Blystadringen Borettslag

	Note	2025	2024
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	3 022 538	3 029 164
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	5 141 647	2 380 944
Sum anleggsmidler		**71 705 092**	**68 951 013**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		140 212	130 838
Andre kortsiktige fordringer		36 390	32 531
Forskuddsbetalte kostnader		487 383	425 590
Innestående konsernkonto og bank		4 999 718	10 683 071
Sum omløpsmidler		**5 663 703**	**11 272 030**
SUM EIENDELER		**77 368 795**	**80 223 044**

Balanse 2025 Blystadringen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 500	28 500
Sum innskutt egenkapital		**28 500**	**28 500**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		5 141 647	1 077 606
Annen egenkapital		-8 775 326	-4 272 063
Sum opptjent egenkapital		**-3 633 679**	**-3 194 457**
Sum egenkapital	**12**	**-3 605 179**	**-3 165 957**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	62 392 159	65 166 189
Borettsinnskudd		17 418 000	17 418 000
Sum langsiktig gjeld		**79 810 159**	**82 584 189**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		48 111	27 181
Leverandørgjeld		953 896	594 718
Skyldig off. myndigheter		40 535	39 529
Påløpne renter		13 843	15 215
Annen kortsiktig gjeld		107 429	128 168
Sum kortsiktig gjeld		**1 163 815**	**804 811**
Sum gjeld		**80 973 974**	**83 389 001**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 368 795**	**80 223 044**
Pantstillelser	14	79 810 159	82 584 189

Sted:_____ Dato:_____

Espen Brørs
Styreleder

Tom Skjekkeland
Styremedlem

David Misund
Styremedlem

Thomas Medvik
Styremedlem

Anita Westbye
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 516 456	11 765 484
3609 Leie parkering	242 280	243 053
3617 Trappevask	444 600	444 600
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	0	217 132
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 429 701	3 234 238
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 782 818	2 597 475
3605 Utleieinntekter	225 600	203 350
Sum	**19 641 455**	**18 705 332**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	2 700	0
3990 Leie av Storstua	43 339	23 950
3999 Nøkler	5 000	5 645
Sum	**51 039**	**29 595**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	417 828	405 959
5102 Overtid fra lønnssystemet	11 734	36 898
5120 Timelønn fra lønnssystemet	22 260	16 300
5150 Påløpne feriepenger	64 260	64 760
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	9 000	9 000
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-13 392	-13 392
5360 Andre honorarer	35 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	150 124	146 419
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 061	9 131
5753 Tjenestepensjon OTP	14 494	11 990
5990 Andre personalkostnader	7 914	7 676
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	550 000	520 000
Sum	**1 282 674**	**1 254 133**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,04.

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	49 691	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	480 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 500	0	347 500	67 186	1 163 607	93 531
Årets avskrivninger :	0	6 626	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

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	81 711
6340 Heisalarm	0	931
6360 Annet renhold	21 119	77 996
6361 Fast renhold	459 810	440 010
6362 Skadedyrutryddelse	68 276	67 402
6391 Snømåking/strøing/feiing	438 786	81 308
6392 Containerleie/tømming	195 955	150 958
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	280 456	110 478
Sum	**1 464 402**	**1 010 793**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	8 301	3 130
6420 Bevar HMS/Vedlikehold og elektronisk web løsning	52 848	61 973
6490 Andre leiekostnader	12 062	63 296
Sum	**73 211**	**128 399**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	70
6525 IT utstyr	140	31 100
6540 Inventar	279	2 258
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 019	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	37 955	31 813
6552 Driftsmateriell	35 303	11 654
6570 Arbeidstøy	0	1 741
6583 IT-lisensavgift	0	21 400
Sum	**74 697**	**100 035**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	8 309 787
6602 Vedlikehold VVS	297 371	257 853
6603 Vedlikehold elektro	98 795	921 782
6610 Andre vaktmestertjenester	0	12 120
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplass	587 472	78 146
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	81 442	36 615
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 612
6630 Egenandel forsikring	60 000	40 000
6641 Malerarbeider	17 737	76 337
6642 Snekkerarbeid	32 638	0
6644 Fasade/balkonger	440 649	561 576
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 868 580	401 270
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	112 244
6648 Vedlikehold dører og porter	205 440	64 606
6663 Vedlikehold ventilasjon	133 737	25 825
6668 Drift ventilasjon	0	88 336

	2025	2024

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

6690 Diverse vedlikeholdskostnader	10 244	0
Sum	**4 834 105**	**10 995 108**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 820	28 551
6730 Teknisk honorar	908 227	784 162
6750 Vakthold	6 128	4 968
Sum	**937 175**	**817 680**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	41 515	20 360
7719 Møter, div. styret	14 391	8 750
7720 Generalforsamling/Årsmøte	126	0
7770 Betalingskostnader	3 395	2 528
7771 Andre gebyrer	2 962	0
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	4 863	6 305
7790 Andre kostnader	0	510
7795 Husleietap	-35	-98
Sum	**67 216**	**38 390**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold og er per 31.12.25 kr 5 141 647,49,- MNOK 1,3 er til avsetning for fremtidig vedlikehold og beløpet skal overføres i mars 2026.

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	1 077 606	4 064 041	5 141 647
Årets resultat	-4 272 063	-4 503 263	-8 775 326
Sum opptjent egenkapital	**-3 194 457**	**-439 222**	**-3 633 679**
Sum egenkapital	**-3 165 957**	**-439 222**	**-3 605 179**

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:	5.24 %	5.24 %	4.646 %
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:	14 793 737	33 712 195	16 660 257
Avdrag i perioden:	294 337	0	2 479 693
Lånesaldo 31.12:	**14 499 400**	**33 712 195**	**14 180 564**
Saldo 5 år frem i tid:	12 668 695	28 855 985	1 569 021

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114212202	1	56 052	56 052
	21	54 902	1 152 942
	35	53 710	1 879 850
	51	52 002	2 652 102
	50	51 468	2 573 400
	14	50 508	707 112
	45	49 529	2 228 805
	5	48 924	244 620
	9	46 825	421 425
	21	46 007	966 147
	5	45 259	226 295
	4	44 761	179 044
	4	40 758	163 032
	2	40 278	80 556
	3	38 695	116 085
	1	38 552	38 552
	1	36 345	36 345
	13	35 243	458 159
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
	5	107 598	537 990

Langsiktig gjeld

	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	57 313	57 313
	21	56 136	1 178 856
	35	54 918	1 922 130
	51	53 171	2 711 721
	50	52 626	2 631 300
	14	51 643	723 002
	45	50 643	2 278 935
	5	50 024	250 120
	9	47 878	430 902
	21	47 041	987 861
	5	46 277	231 385
	4	45 768	183 072
	4	41 675	166 700
	2	41 184	82 368
	3	39 565	118 695
	1	39 419	39 419
	1	37 162	37 162
	13	36 036	468 468

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 240 985	1	133 256	318
	21	130 521	311
	35	127 688	304
	51	123 627	295
	50	122 359	292
	14	120 075	286
	45	117 748	281
	5	116 310	277
	9	111 320	265
	21	109 374	261
	5	107 598	256
	4	106 413	254
	4	96 897	231
	2	95 755	228
	3	91 991	219
	1	91 653	218
	1	86 405	206
	13	83 786	200

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	62 392 159
Innskuddskapital	17 418 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**79 810 159**
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	Espen Brørs (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Anita Westbye (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	David Misund (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Thomas Medvik (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Tom Skjekkeland (sign.)	10.03.2026

Årsmelding 2025 - Blystadringen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Brørs
Styremedlem, Thomas Medvik
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, David Misund

Varamedlem 1.vara: Lena Christine Breivoll Ellingsen

Varamedlem, Jorunn Fossheim

Styret i Blystadringen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Blystadringen Borettslag er organisert i henhold til borettslagsloven og øvrig relevant regelverk. Borettslagets formål er å eie og forvalte eiendommen, samt å ivareta drift og vedlikehold til beste for andelseierne.

Blystadringen Borettslag er beliggende i Rælingen kommune og har organisasjonsnummer 945 639 288.

Borettslaget 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 SP6806414. 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 bolig 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.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av brannalarmanlegg
- Sendt årlig informasjon om brannsikkerhet til beboere (Blystadposten)
- Kontroll av el-anlegg (felles arealer)

Styrets arbeid

I løpet av året 2025 har styret hatt fokus på rutiner, vedlikehold og oppfølging av løpende prosjekter. Vi har gjennomført 18 Styremøter og behandlet 74 protokollførte saker. Styret har deltatt på felles møter med alle styrer og vel i Blystadlia. Vi har gjennomført årets garasje dugnad og dugnad på utvendig felles arealer.

Flere av de saker styret har arbeidet med har vert tidkrevende og utfordrende. Tak prosjektet er avsluttet og overtatt fra Nortekk A/S. Det har i etter kant vært noen vannlekkasjer i forbindelse med dette prosjektet som har krevd oppfølging, men Nortekk har tatt på seg ansvaret for utbedring av disse.

Energi-kartlegging av borettslaget er avsluttet da det ble oppdaget flere feil og mangler i ferdig rapporten som ATR rørprosjekt leverte. Styret har hatt tett samarbeid med ENOVA og Usbl i prosessen for å sikre at vi slapp å betale kravet og for å beholde muligheten for å søke støtte hos ENOVA ved en senere anledning dersom det skulle være ønskelig.

Styret har arbeidet med HMS og vedlikehold. For vedlikehold av bygningsmassen har styret med hjelp fra fagkyndige foretatt kartlegging av tilstanden på betong vegger og dekke mellom underetasje og garasjeanlegg på balkong siden. Det er og foretatt noen utbedringer av blomsterkasser som ikke var ved forsvarlig tilstand. Det er også utført spyling av sluk og fasade i utvendig trappenedløp samt maling av fasade i nevnte nedløp og ved garasjeporter i blokk 8 og 12. Utvendig vedlikeholdet vil fortsette i 2026. Vi har også i samarbeid med Julian Trepleie hatt en grundig vurdering av trær på tomten. Vi har felt flere trær som var syke og trær som hadde svakt rotfeste. Flere av trærne utgjorde en fare for ferdsel.

Styret har igangsatt forprosjektering av et svært nødvendig og omfattende vedlikehold på avløpsrør i borettslaget med bistand fra Usbl. Dette er et prosjekt som styret ser for seg at vil bli gjennomført i løpet av årene 2027-2028, så mer informasjon vil komme i løpet av året 2026.

Det er vurdert og undersøkt muligheter for å bygge om to eksiterende lokaler til nye andelsleiligheter. Her har styret engasjert Usbl prosjekt til å bistå med prosjekteringen og gjennomførelsen. Forprosjektering er gjennomført og videre prosjektering er godt i gang og Usbl utarbeider i disse dager tilbudsgrunnlaget.

Styret har engasjert Trigonor til å hjelpe oss med å fornye og oppgradere lekeplasser og ute plasser. Dette arbeidet er vi lovet at skal være ferdig i løpet av april 2026. Det vil og i løpet av våren/sommer bli gjort en del ny beplantning og annet arbeide i utemiljø for å skape trygghet trivsel for sosiale arenaer i borettslaget.

Styret og borettslaget har også i 2025 bidratt blant annet med frivillig arbeid og økonomiske støtter til 17.Mai feiring på skolen, Blystadliadagen og Fyrverkeri på nyttårsaften. I år arrangerte vi og en fin julegran-tenning i slutten av november.

Styret har vært og er i dialog med Aneo for å kartlegge enkelte feil på lade anlegget for el -biler i borettslaget. Dette etter å ha motta flere henvendelser om ustabilt lade nett og usannsynlig strømforbruk i faktura på felles strøm.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

FORSLAG TIL SAK PÅ GENERALFORSAMLING: OPPRETTELSE AV KONTROLLKOMITÉ

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om opprettelse av en kontrollkomité. Formålet er å sikre god eierstyring, åpenhet og etterlevelse av vedtekter og vedtak.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å opprette en kontrollkomité. Vedtektene endres ved at følgende punkt legges til:

«Borettslaget skal ha en kontrollkomité bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Medlemmene velges av generalforsamlingen for to år av gangen, men slik at kun halvparten er på valg hvert år for å sikre kontinuitet. Medlemmer av styret eller varamedlemmer til styret kan ikke velges til kontrollkomiteen. Komiteen skal føre tilsyn med at styrets arbeid utføres i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen.»

Begrunnelse for forslaget:

Et borettslag forvalter store verdier på vegne av fellesskapet. En kontrollkomité fungerer som en uavhengig instans som kan støtte styret i å sikre at rutiner følges, samtidig som den gir andelseierne en ekstra trygghet. Dette er ikke et uttrykk for mistillit til sittende styre, men en profesjonalisering av lagets drift for fremtiden.

Komiteens oppgaver vil i korte trekk være:

1. Gjennomgang av styreprotokoller for å påse at vedtak følges opp.
2. Påse at økonomiske disponeringer er i tråd med vedtatte budsjetter.
3. Avgjøre tvilstilfeller ved tolkning av vedtekter.
4. Avgi en kort beretning til den årlige generalforsamlingen.

Jeg ber om at styret inkluderer dette forslaget i innkallingen til kommende generalforsamling.

Med vennlig hilsen

Amir Keyani
Blystadringen 10B, Lei. 154
91399724

Blystadringen borettslag

Fra valgkomiteen i Blystadringen borettslag

Til generalforsamlingen 2026

Valgkomiteens sammensetning:
Anita Varsi Øien (leder), Svein Arne Olsen, Knut Skei og Kay F. Borgen

Valgkomiteens innstilling til styresammensetting i 2026/2027:

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

Valgkomiteen oppfordrer Styret til å fortsette med praksisen om å innkalle 2.varamedlem til styremøter for eksempel hvert kvartal, dette for å oppnå bedre kontinuitet i styrets arbeid.

Valgkomiteens innstilling på godtgjøring til styret for 2025/2026:

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 550 000,- til kr. 575 000,- for 2025/2026. Dette i henhold til generell prisstigning i samfunnet som er ca. 4,5 % økning.

Blystadlia 26. Februar 2026

For valgkomiteen

Anita Øien
Leder Valgkomiteen Blystadringen Borettslag

Protokoll ordinær Generalforsamling Blystadringen Borettslag 14.04.26

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Boligbyggelaget USBL v/Hero Hosseini

Vedtak: *Valgt ble Hero Hosseini*

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 fremlagt under møtet: Henrik Rønsen, Målfrid Bergli

Vedtak: *Som forslag, Rønsen og Bergli signerer sammen med møteleder Hosseini*

1.4. Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Antall fremmøtte: 40
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 40

Vedtak: *Til orientering*

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

2. Godkjenning av årsregnskap 2025
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 var vedlagt innkalling. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

Vedtak: *Godkjent med bemerkning til verdi på avskrivninger*

3. Årsmelding 2025
Det er ikke lenger et lovkrav 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 og valgkomite)

Forslag fra valgkomiteen: at styrets honorar økes fra kr. 550.000.- til kr. 575.000.-
Foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak: *Godkjent som foreslått kr 575.000.-*

Styrets forslag: Valgkomiteen honoreres med kr 37.000.- til intern fordeling (økning kr 2000.-)

Vedtak: *Godkjent som foreslått kr 37.000.-*

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret: Rehabilitering avløpsrør i BRL

Våre avløpsrør nærmer seg slutten av sin levetid og mye må skiftes/fornyes. I hovedsak ligger utfordringen på støpte Soilrør (MA) som ligger åpent (garasje og kjeller) og bunnledninger under garasjenivå. Ellers utgjøres avløp av plastrør (PE HD) oppover i leiligheter vurdert med fremdeles god levetid og kvalitet. Kostnad må finansieres med opptak av lån. Prosjekt presenteres av representanter fra USBL på Generalforsamlingen. Foreløpig kostnadsoverslag opptil ca. kr 25 mill. Tilsvarende utfordringer i Elgtråkket BRL og Bjørnefaret BRL gir muligheter for samarbeid som kan være økonomisk gunstig.

Styret ber om tillatelse til låneopptak som vil påvirke felleskostnader

Forslag til vedtak: Ja, til prosjekt og låneopptak.

Styrets innstilling: Styret mener at prosjekt må gjennomføres før større skader oppstår og anbefaler GF å stemme for prosjekt og låneopptak.

Prosjektets omfang gjennomgått av representant fra USBL prosjekt
Ekstraordinært årsmøte vil bli holdt når vi vet lånesum

Vedtak: *Enstemmig vedtak om å føre prosjekt videre og innhente lånetilbud til formålet*

5.2 Sak fra andelseier: Opprettelse av en kontrollkomité i Borettslaget

Forslagstiller andelseier - Amir Keyani

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om opprettelse av en kontrollkomité. Formålet er å sikre god eierstyring, åpenhet og etterlevelse av vedtekter og vedtak. Jeg ber om at styret inkluderer dette forslaget i innkallingen til kommende generalforsamling.

Komiteens oppgaver vil i korte trekk være:
Gjennomgang av styreprotokoller for å påse at vedtak følges opp.
Påse at økonomiske disponeringer er i tråd med vedtatte budsjetter.
Avgjøre tvilstilfeller ved tolkning av vedtekter.
Avgi en kort beretning til den årlige generalforsamlingen.

Begrunnelse for forslaget:
Et borettslag forvalter store verdier på vegne av fellesskapet. En kontrollkomité fungerer som en uavhengig instans som kan støtte styret i å sikre at rutiner følges, samtidig som den gir andelseierne

ekstra trygghet. Dette er ikke et uttrykk for mistillit til sittende styre, men en profesjonalisering av lagets drift for fremtiden.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å opprette en kontrollkomité. Vedtektene endres ved at følgende punkt legges til:
«Borettslaget skal ha en kontrollkomité bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Medlemmene velges av generalforsamlingen for to år av gangen, men slik at kun halvparten er på valg hvert år for å sikre kontinuitet. Medlemmer av styret eller varamedlemmer til styret kan ikke velges til kontrollkomiteen. Komiteen skal føre tilsyn med at styrets arbeid utføres i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen.»

Styrets innstilling: Styret anbefaler at GF stemmer mot forslaget. En egen kontrollkomité i borettslag er ikke vanlig/normalt og vi vil strekke oss så langt som å si at dette er unødvendig (forretningsfører utfører delvis samme funksjon som «kontrollkomité»). Dersom GF ønsker dette og det vedtas må det også tas stilling til valg av medlemmer i komiteen (innstilles normalt av valgkomiteen) og eventuell honorering. Dermed er forslag ikke gjennomførbart innført før etter GF 2027 eller en ekstraordinær GF før den tid.

Vedtak: *Ingen kontrollkomite opprettes (flertallet mot kontrollkomite, 1 stemme for kontrollkomite)*

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Brørs
Styremedlem, Thomas Medvik (på valg)
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye (på valg)
Styremedlem, David Misund (på valg)
Varamedlem, Jorunn Fossheim (på valg)
Varamedlem 1. vara, Lena Ellingsen (på valg)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:
Gjenvalg (2 år) på David Misund og Anita Westbye. Adrian Norambuena som nytt medlem i styret 2 år.

Styrets innstilling: David og Anita velges for 2 år som foreslått av VK + gjenvalg 2 år også for Thomas Medvik (begrunnet styrets pågående og planlagte prosjekter)

Thomas Medvik vil ta gjenvalg og stiller videre som kandidat for styret i 1 år.
Det ble åpen avstemming på David og Anita. Skriftlig valg mellom Thomas (styrets forslag redigert til 1. år) og Adrian (valgkomiteen sitt forslag)

Vedtak/valgt ble: *Anita Westby og David Misund enstemmig valgt for 2 år. På skriftlig valg ble Thomas valgt for 1 år (20 for styrets forslag, 16 for valgkomiteens forslag og 2 blanke ,2 forlot møtet før valg).*

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag fra valgkomiteen:
Møtende 1. vara Jorunn Fossheim, gjenvalg 1 år (fra 2. vara)
2. vara Thomas Medvik, gjenvalg 1 år (fra styremedlem)

Styrets innstilling: Jorunn Fossheim velges som 1. vara og Adrian Norambuena velges som 2. vara

Thomas Medvik valgt som styremedlem 1 år. Norambuena utgår/ikke aktuell. Odd Reinlie foreslått.

Vedtak/*valgt ble*: *1. vara: Jorunn Fossheim 1 år*
2. vara: Odd Reinlie 1 år

Valg sammendrag: *Styret i Blystadringen BRL 2026/2027*
Espen Brørs (leder 1 år), Tom Skjekkeland (1 år), David Misund (2 år), Anita Westbye (2 år), Thomas Medvik (1 år)
Varamedlemmer: Jorunn Fossheim (møtende 1 år), Odd Reinlie (1 år).

6.3 Valg av delegat til USBLs generalforsamling 4. mai 2026

Sak utgår, ikke aktuelt. Andelseiere/BRL er generelt ikke medlem i USBL, men bori. USBL er valgt forretningsfører.

6.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite frem mot GF 2026:
Knut Skei
Kay F. Borgen
Anita Øien V.
Svein Arne Olsen

Styrets forslag til valgkomite frem mot GF 2027:
Knut Skei, Svein Arne Olsen, Anita Øien V. og Kay F. Borgen
(alle på gjenvalg)
Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år

Styrets innstilling: Som foreslått

Vedtak/valgt ble: *Knut Skei, Svein Arne Olsen, Anita Øien V. og Kay F. Borgen. Alle 1 år.*

Henrik Rønsen

Protokollvitne (el. signert)

Målfrid Bergli

Protokollvitne (el. signert)

Møteleder

Blystadringen borettslag

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.

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.

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!

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blystadringen 6D	H0301	103/297	68	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EDVARDSEN MATHIAS 180495*****	Eiendomsrett 1/1	Blystadringen 6D 2014	Bosatt

Vegadresse: Blystadringen 6 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2014 BLYSTADLIA	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	301 Blystadlia 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 BLYSTADLIA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	150454190		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 150454190: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3419
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3419
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006
Endre bygningsdata	17.01.2024	17.01.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	691	0	691	0	0	0
H03	8	752	0	752	0	0	0
H02	8	809	0	809	0	0	0
H01	8	662	0	662	0	0	0

U01	8	505	0	505	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Blystadringen Borettslag	Org.nr	945639288
Adresse	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	Ant. andeler	30

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	103/297	48841.1	

FERDIGATTEST

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

Br.1999/mp

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Blystadlia, Blystadringen 6			103/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk G 4	19.09.74	14.11.74	B.173/74

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rælingen Boligbyggelag A/S	Grevlingvegen 1 2014 Blystadlia	71 82 20

Anmelder	Adresse	Tlf.
N.B.B.L.s arkitektkontor	Trondheimsveien 84/86 Oslo 5	37 29 70

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Eivind 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 platluker i vegg mot ventilasjonssjakt skal skiftes i samsvar med pålegg i brev av 28.09.79 fra bygningskontrollen.
Kfr. erklæring datert 19.11.79 fra ansvarshavende.

Sted og dato		Stempel
Rælingen,	den 07.05.80	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blystadringen 8F, 2014 BLYSTADLIA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 48 841 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	092
Navn	Regplan for Del av Øvre Aamodt /(Blystadlia) Område for barnehage

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.08.1983

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

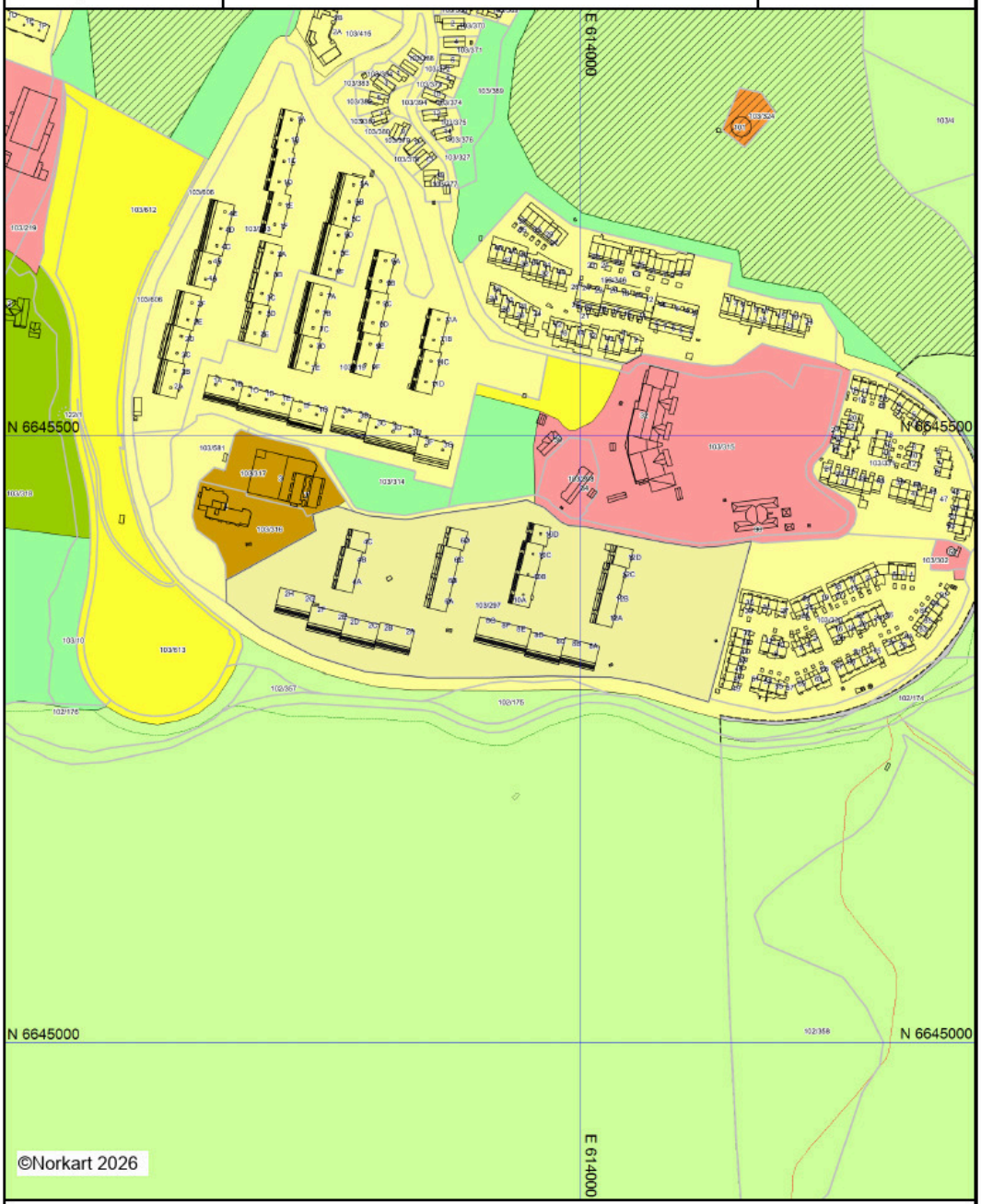
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8F
Utskriftsdato: 21.08.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Idrettsanlegg - nytt
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - framtidig

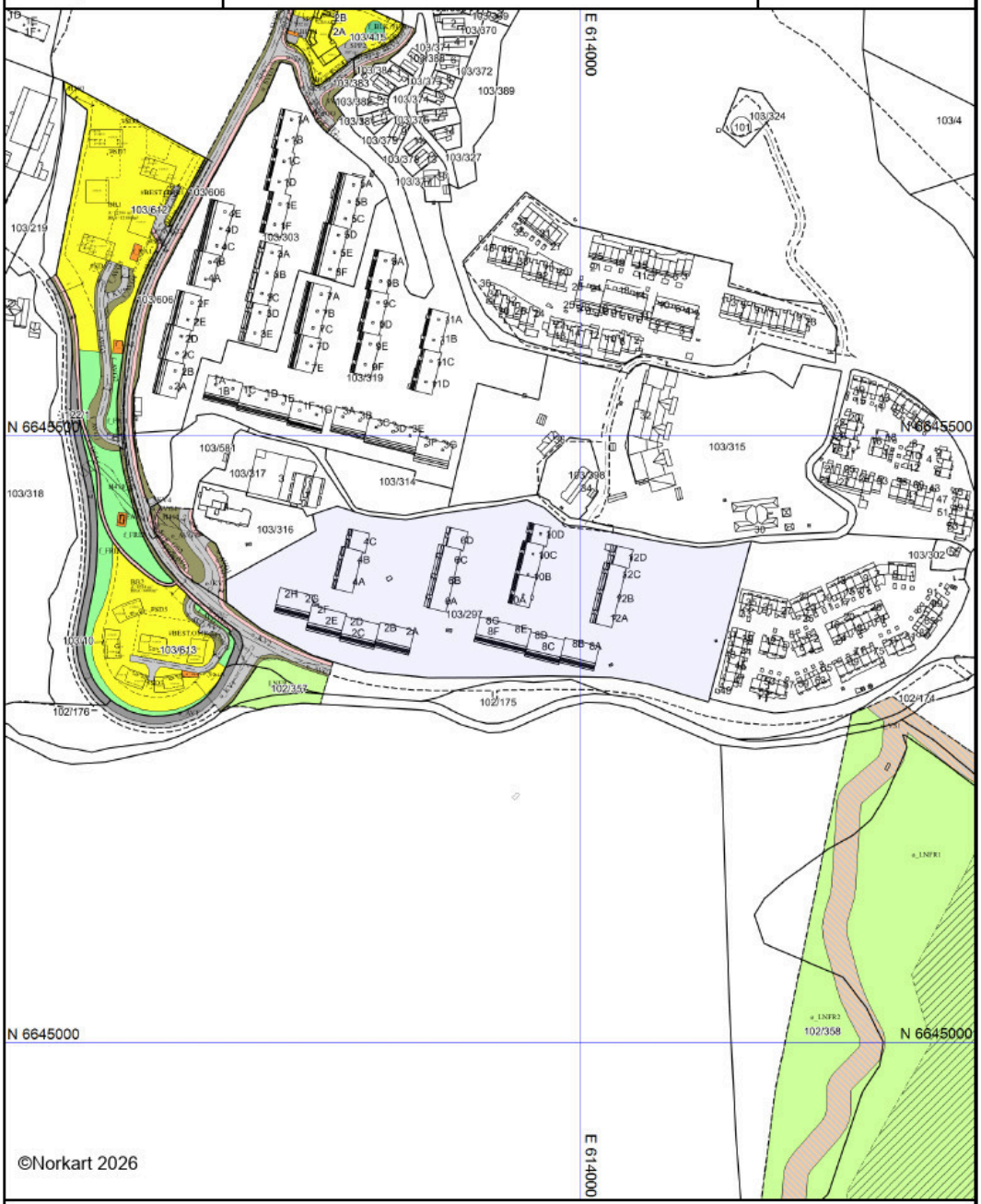
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8F
Utskriftsdato: 21.08.2026
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

Reguleringsplan PBL 2008

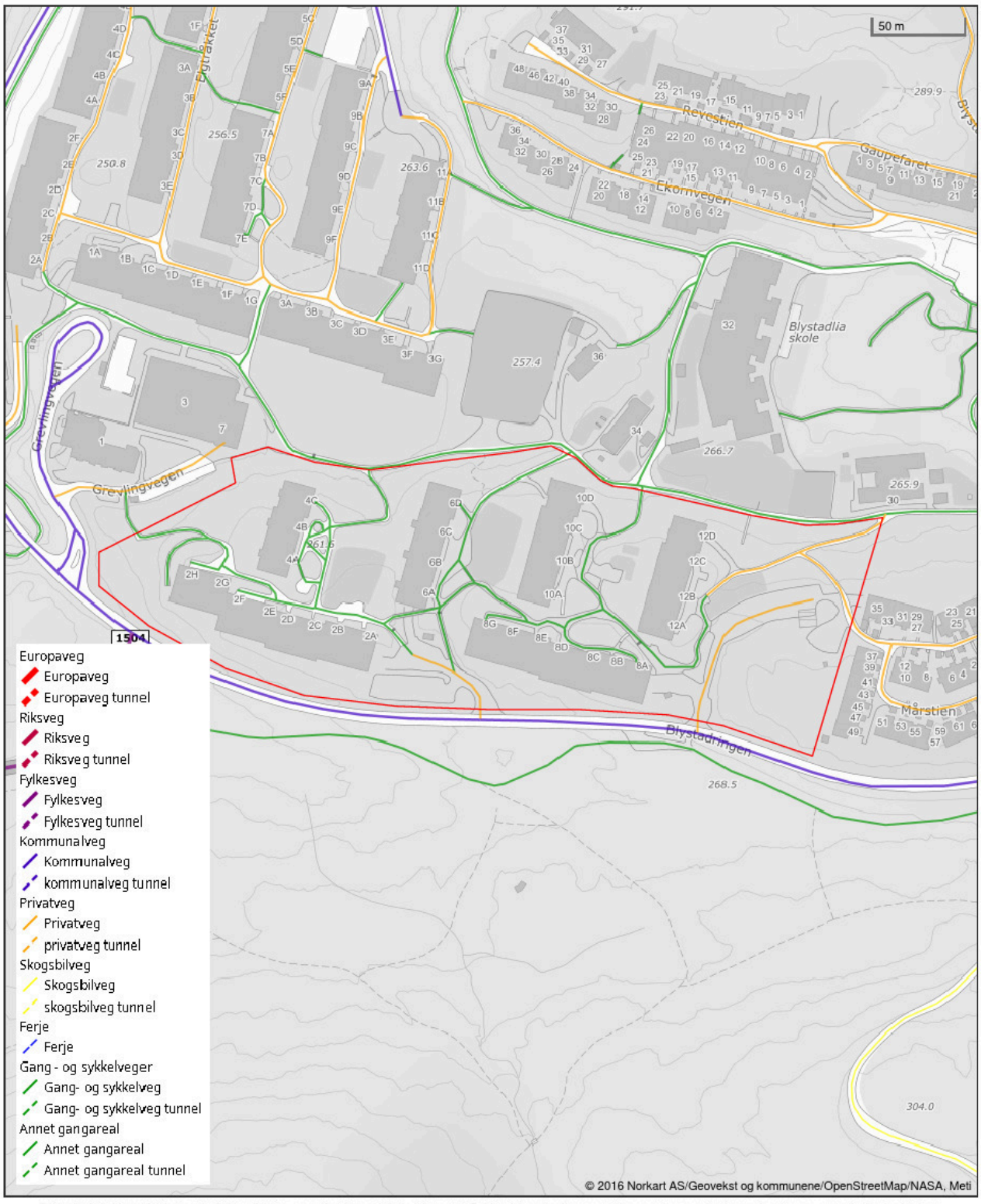
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/297//



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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/297//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	48 841,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645373,98	**Øst**	613932,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645381,06	613707,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,51	
2	6645421,76	613781,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	84,61	
3	6645435,18	613779,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,69	
4	6645442,16	613799,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,58	
5	6645437,28	613813,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,32	
6	6645434,18	613825,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,69	
7	6645430,99	613856,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,97	
8	6645436,1	613885,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,23	
9	6645442,83	613933,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,08	
10	6645447,14	613955,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,59	
11	6645441,1	613969,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,21	
12	6645428,97	613983,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,71	
13	6645426,07	613990,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,14	
14	6645425,5	614001,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,00	
15	6645412,38	614067,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	67,68	
16	6645407,92	614097,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,39	
17	6645409,08	614115,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,82	
18	6645413,36	614140,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,28	
19	6645283,6	614106,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	134,23	
20	6645280,63	614105,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,07	
21	6645295,62	614055,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,72	
22	6645300,99	614025,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,03	
23	6645302,11	613974,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,96	
24	6645300,93	613924,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,98	
25	6645300,77	613874,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,00	
26	6645305,56	613823,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,35	
27	6645318,99	613779,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,87	
28	6645340,81	613736,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	48,11	
29	6645362,56	613708,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	35,69	

Utskriftsdato: 21.08.2026

Rælingen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blystadringen 8F, 2014 BLYSTADLIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

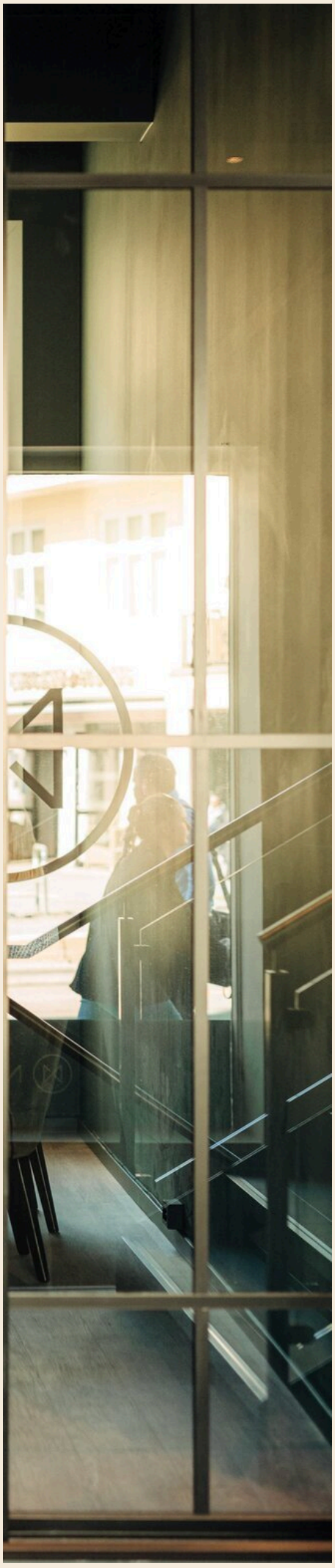
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 60-0376/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blystadringen 6D 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:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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