PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BLYSTADRINGEN 8E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

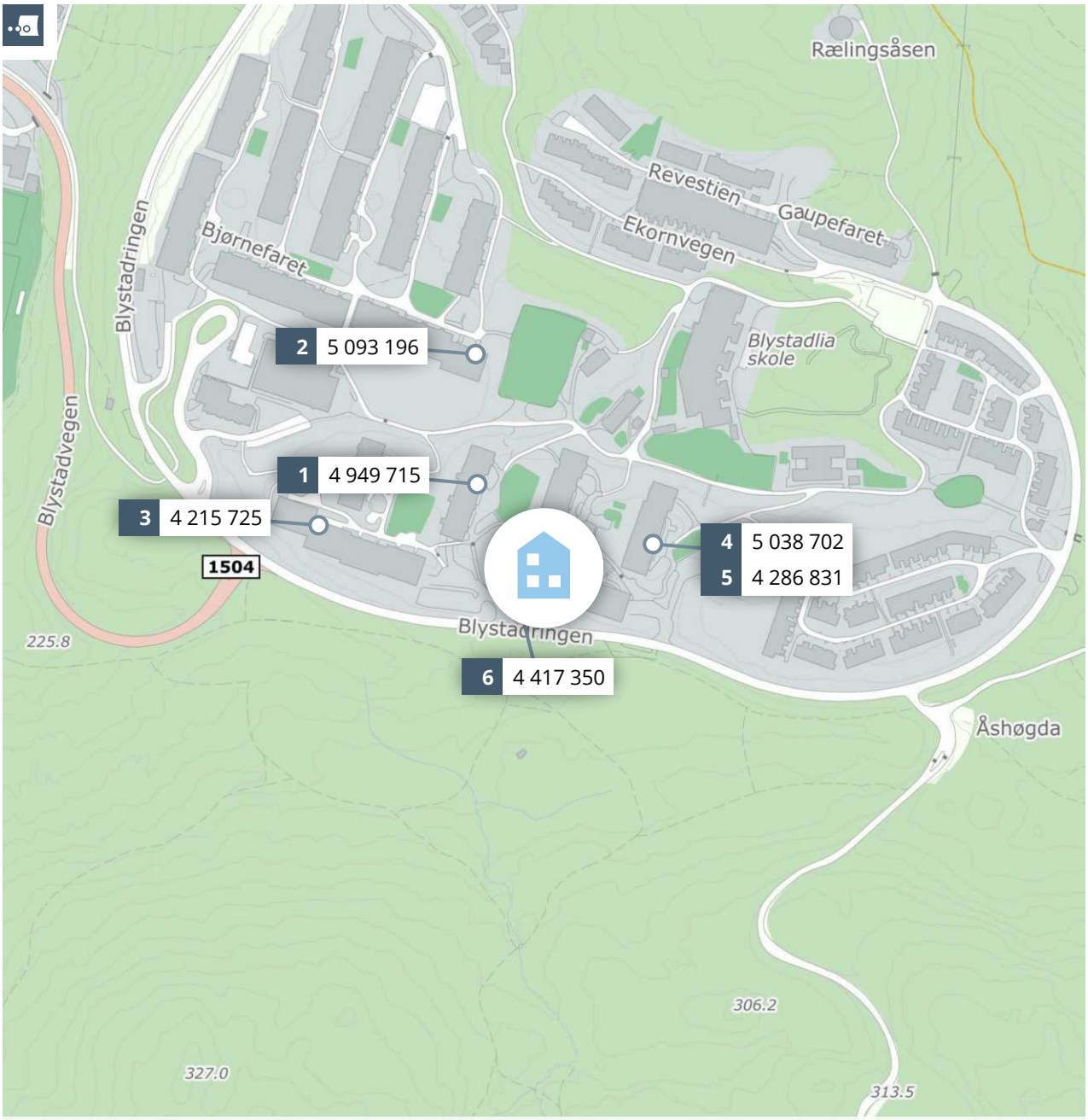
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLYSTADRINGEN 8 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blystadringen 8 E, 2014 BLYSTADLIA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 103 BNR 297 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Blystadlia 1

Verdivurdert til

3 750 000

222 580	3 972 580	47 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	5 837
Formue	55 594
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blystadringen 6 C 97 m² 1978	4. etg	4 sov		27.09.2024	4 490 000	**4 750 000**	199 715	4 949 715	**51 028**
2	Bjørnefaret 3 G 98 m² 1978	2. etg	3 sov		29.01.2025	3 980 000	**4 850 000**	243 196	5 093 196	**51 971**
3	Blystadringen 2 F 81 m² 1978	1. etg	1 sov		23.09.2024	3 690 000	**4 000 000**	215 725	4 215 725	**52 046**
4	Blystadringen 12 B 102 m² 1978	1. etg	3 sov		26.06.2025	4 800 000	**4 800 000**	238 702	5 038 702	**49 399**
5	Blystadringen 12 B 82 m² 1978	4. etg	3 sov		11.10.2024	4 100 000	**4 050 000**	236 831	4 286 831	**52 278**
6	Blystadringen 8 G 81 m² 1977	4. etg	2 sov		06.05.2025	3 890 000	**4 190 000**	227 350	4 417 350	**54 535**

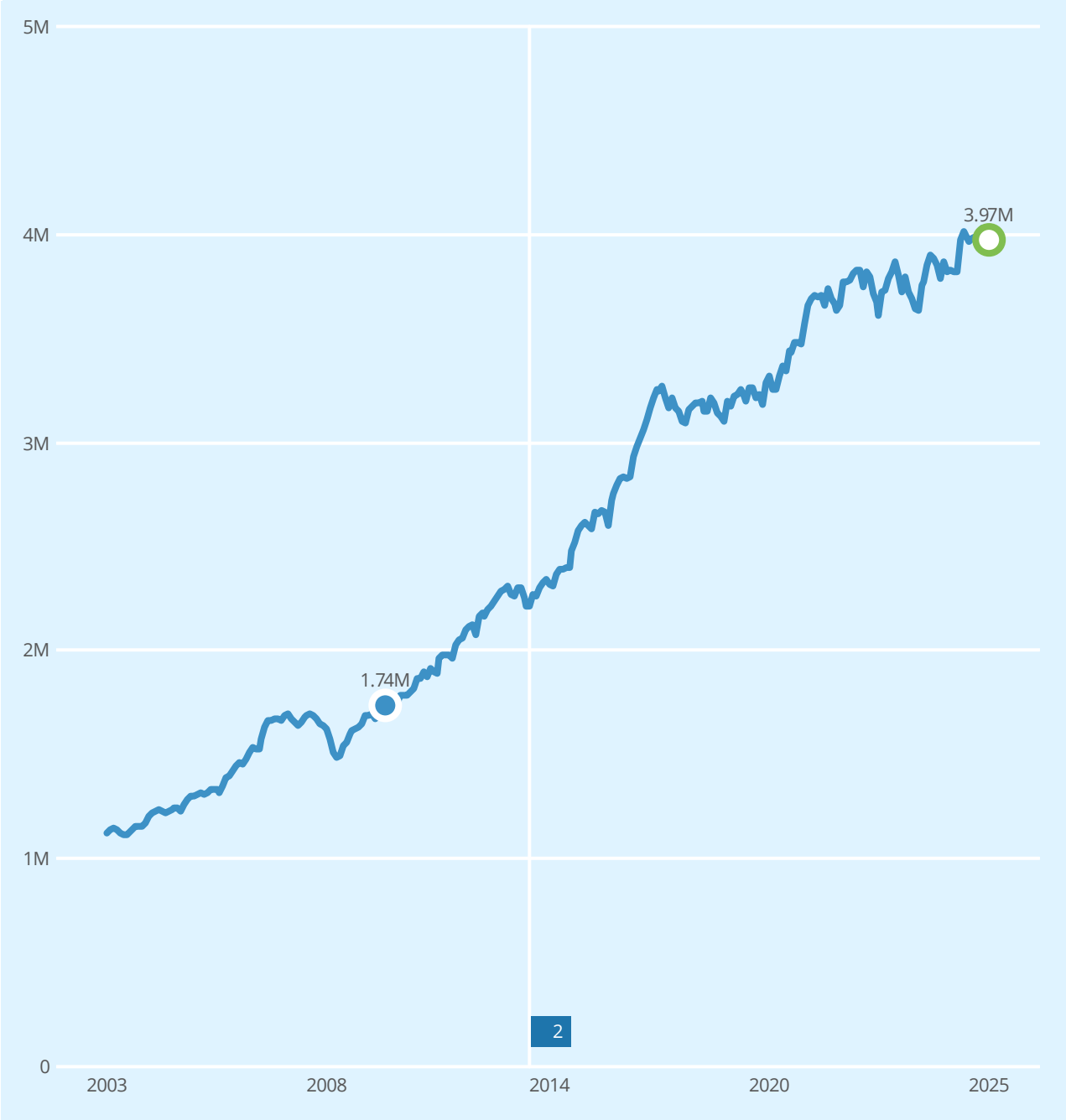
Innholdsrik leilighet med stor og solrik balkong med utsikt. Oppgradering er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til standard. Bra intern beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.03.2010	22.03.2010	08.04.2010	1 490 000	1 570 000	166 597	1 736 597

Leiligheter til salgs i Blystadlia 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 385 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Blystadlia 1 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

3 532 000 Salgspris i snitt
3 509 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 163 RÆLINGEN kommune i snitt siste 3 mnd
55 189 Blystadlia 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
47 293 Blystadringen 8 E Totalpris 3 972 580

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA

RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 297

Andelsnummer 263

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



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3532 **Referansenummer:** UL8006

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** PM Bærum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4 etasjers leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av teglstein og liggende malt kledning på vegg mot balkong.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til nord vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.

Veranda av betong, rekkverk av mur og metall. Balkong ligger vendt mot sør.
Veranda har åpninger under og i toppen av rekkverk som er for store, veranda har skjevheter og avskallet maling.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Det er svikt i gulv i gangen.
Det er svelling i skjøter på laminat og vegger har merker og er stedvis uferdig.
Det er glipper bak og under belistning.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Det ble målt 20mm skjevhet i stue og 15mm på kjøkken og 10mm på 2m.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Boligen har malte profilerte innvendige dører.
Dører har stedvis skade.

VÅTROM Gå til side

Bad

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har fall 1-100 og flatt gulv, rommet har ikke oppkant med membran ved dør. Membran er synlig i sluket ikke under klemring.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren. På gulvet er det bom i flis.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin, badekar og innredninger.
Det skade skade på innredning.
Elektrisk koblingsboks er montert ned til gulv ved vaskemaskin.
Ventil er tettet igjen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Benkeplate har slitasje og merker.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG3 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Elektrisk koblingsboks ligger nær gulvet og kan utgjøre fare for liv og helse.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

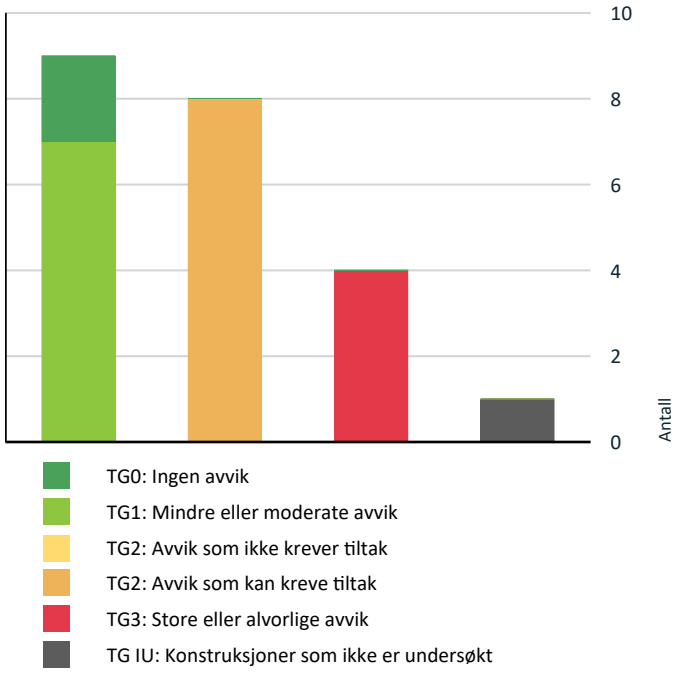
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

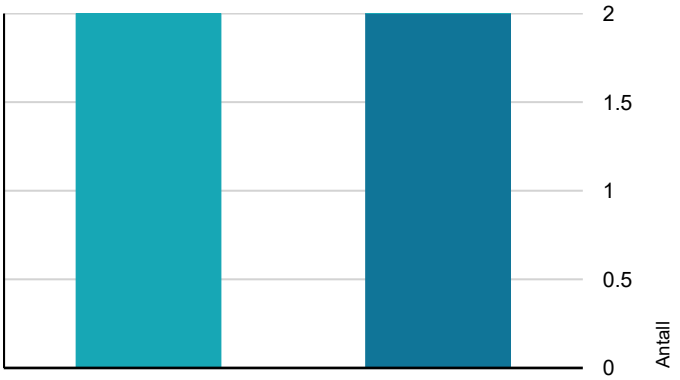
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG3 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Elektrisk koblingsboks ligger nær gulvet og kan utgjøre fare for liv og helse.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

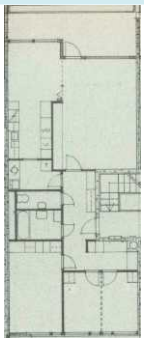
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av betong, rekkverk av mur og metall. Balkong ligger vendt mot sør.
Veranda har åpninger under og i toppen av rekkverk som er for store, veranda har skjevheter og avskallet maling.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Konstruksjonene har skjevheter.

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

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, og skjevheter samt avskallet maling bør utbedres for å sikre konstruksjonens funksjon og sikkerhet.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fallulykker og videre forringelse av konstruksjonen.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i henhold til NS 3600 og borettslagsloven.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planlagt vedlikehold er økt risiko for uforutsette skader, forringelse av bygningsmassen og høyere vedlikeholdskostnader over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

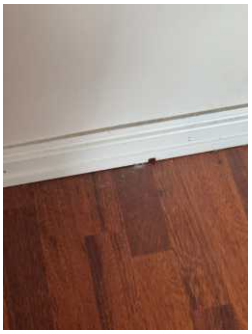
Det er svikt i gulv i gangen.
Det er svelling i skjøter på laminat og vegger har merker og er stedvis uferdig.
Det er glipper bak og under belistning.

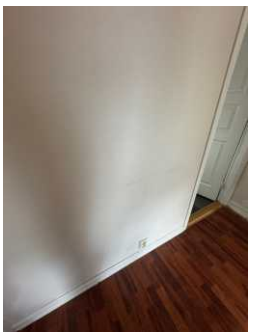
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Svikt i gulv, svelling i skjøter og uferdige overflater kan medføre økt slitasje, redusert levetid og risiko for ytterligere skader.
Glipper bak og under belistning kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Det ble målt 20mm skjevhet i stue og 15mm på kjøkken og 10mm på 2m.

Årstall: 1899

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å vurdere oppretting ved eventuell fremtidig renovering, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger.
Skjevheter kan medføre ujevn slitasje på gulvbelegg og økt risiko for oppsprekking eller knirk, spesielt ved legging av nytt belegg.
Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører.
Dører har stedvis skade.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av dører med skader for å sikre funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan føre til redusert brukervennlighet og økte kostnader ved senere utbedring.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har fall 1-100 og flatt gulv, rommet har ikke oppkant med membran ved dør. Membran er synlig i sluket ikke under klemring. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren. På gulvet er det bom i flis.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin, badekar og innredninger.
Det skade skade på innredning.
Elektrisk koblingsboks er montert ned til gulv ved vaskemaskin.
Ventil er tettet igjen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panel i tak, overflater er i god stand.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har fall 1-100 og flatt gulv, rommet har ikke oppkant med membran ved døren..
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin og badekar.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
Det er gjennomføringer i gulvet uten tilstrekkelig sikring med mansjett 25mm over flis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og etablere tilstrekkelig oppkant med membran ved døren, for å redusere risikoen for vannansamling og vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglende fall og oppkant kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og redusert funksjonalitet på badet.

Områder under vaskemaskin og badekar bør også kontrolleres nærmere for eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, ikke under klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

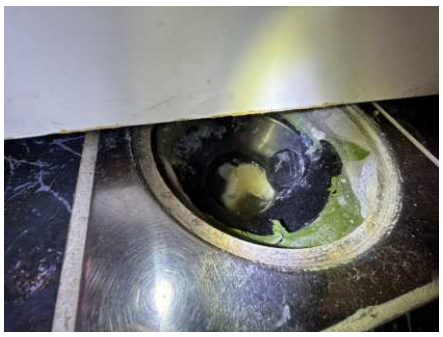
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør foretas utbedring av membran og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse.
Mangelfull utførelse kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Innredning har skader, sprekker i vask og svelling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Påviste skader og sprekker i innredning og servant bør utbedres for å hindre videre forringelse, lekkasjer eller fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid på utstyret og økt risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.
Ventil inn til kasse er tettet igjen. Det er uvisst om denne er i bruk.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

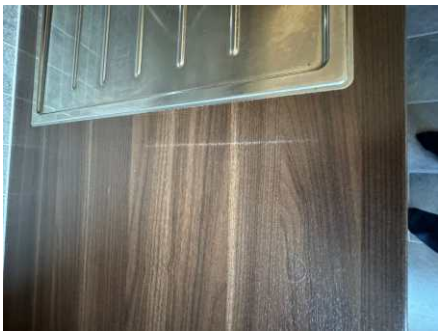
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Benkeplate har slitasje og merker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate med slitasje bør utbedres eller vurderes utskiftet for å opprettholde funksjon og estetikk.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

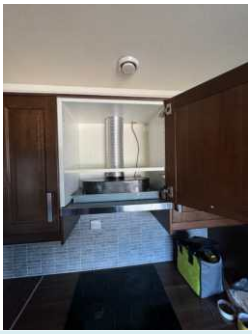
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk ut fra kokesonen, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at det vurderes utskiftning av vannledningene ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger har større sannsynlighet for å få skader eller tette seg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG3 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Elektrisk koblingsboks ligger nær gulvet og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG3 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og avvik registrert på befaringen med elektrisk koblingsboks ned til bade gulvet. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Elektriske komponenter som ikke er godkjent for montasje i våtsoner/nær gulv på bad kan utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales kontroll av el komponenter som er brukt på badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

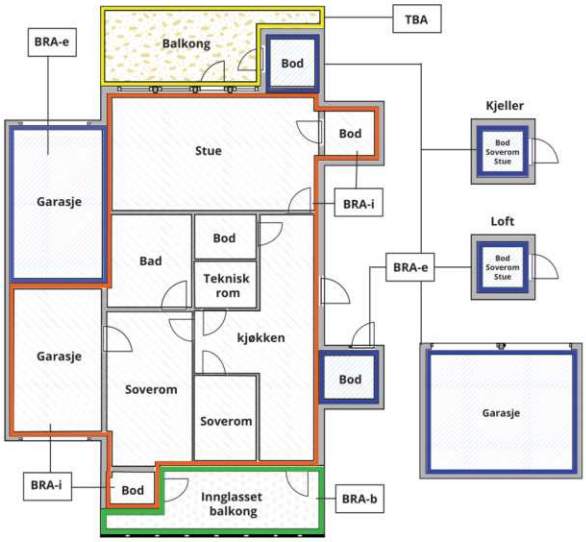
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 16m2
Boder i kjelleren på 2,8m2 og 0,5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue: 238cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	3

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Blystadringen 8E

Hjemmelshaver
Blystadringen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLYSTADRINGEN BORETTSLAG	945639288			Koesah Emmanuel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
263

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik, rolig og barnevennlig beliggenhet i område uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten har en av områdets beste beliggenheter med fin utsikt .Opparbeidede fellesarealer med lekeplasser. Barnehager og barneskole i nærområdet. Utbygd nett avgang/sykkelstier og veier. Nær Østmarka med ski/ turterreng, bade og fiskevann. Kort vei til Strømmen og Lillestrøm med alle fasiliteter. 1 min fra nærmeste bussholdeplass.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Rv162 til E6 i Nordstrand. Følg E6 og Rv159 til Sandbekkvegen i Rælingen. Ta avkjøringen mot Blystadlia/Løvenstad fra Rv159. Fortsett på Sandbekkvegen. Ta Blystadvegen til Blystadringen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UL8006

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250456

Selger 1 navn
Emmanuel Koesah

Gateadresse
Blystadringen 8E

Poststed	Postnr
BLYSTADLIA	2014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250456

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250456

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250456

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250456

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emmanuel Koesah	4ce92d85d1b88290fce2b e6ef59217b5f66bd4ce	07.10.2025 18:19:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250456

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Blystadringen 8E

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	18 min 1.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	20 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia	4 min
Coop Extra Kurlandsåsen	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	7 min
Vitusapotek Marikollen Torg	21 min
Vinmonopolet Fjerdingby	21 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

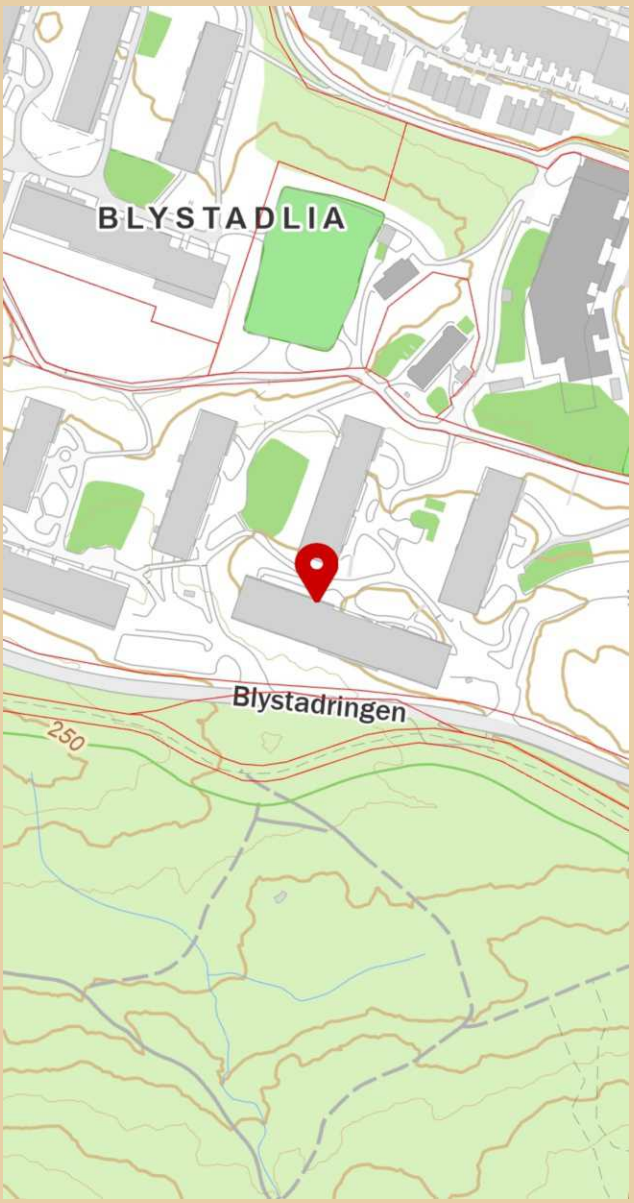
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag		Vår ref.:	1127/263	Fødselsdato eier:	25.12.1955
Blystadringen 8 E		Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA		Eiere:	Emmanuel Koesah		
Organisasjonsnr:	945 639 288	Andelsnr:	263		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 565

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	733
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Renter felleslån 2	537
	Felleskostnader	3 263
	Renter felleslån	232
	Avdrag felleslån	91
	Renter felleslån	200
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2026 Tot. utg. i kr.: 5 837

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	733
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Avdrag felleslån	272
	Renter felleslån 2	537
	Felleskostnader	3 263
	Renter felleslån	232
	Avdrag felleslån	91
	Renter felleslån	200
Tilleggsytelser:	Trappevask	130

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 222 580 Gjeld siste årsoppg.: 227 609

Klient ajourf. lån: 63 726 331,30 Klient gj. s. årsoppg.: 65 166 189

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.10.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 06.10.2025: 15 436 758

Andel av saldo: 53 917

(siste termin 01.01.2031)

Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.10.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 06.10.2025: 33 712 195

Andel av saldo: 117 748

Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2046)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 273,00 per måned for denne boligen

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	Vår ref.:	1127/263	Fødselsdato eier:	25.12.1955
Blystadringen 8 E	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA	Eiere:	Emmanuel Koesah		
Organisasjonsnr: 945 639 288				

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 06.10.2025: 14 577 378
Andel av saldo: 50 915
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

4: Særskilte opplysninger

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

FORKJØPSRETT ANNET BOLIGBYGGELAG:

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: Pålydende

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

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3265143

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligopplysninger:

Blystadringen Borettslag	Vår ref.:	1127/263	Fødselsdato eier:	25.12.1955
Blystadringen 8 E	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2014 BLYSTADLIA	Eiere:	Emmanuel Koesah		
Organisasjonsnr: 945 639 288				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Bori

Fasiliteter:

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

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

Forkjøpsrett for medlemmer i Bori

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

USBL er forretningsfører for Blystadringen borettslag som er tilknyttet BORI.

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

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

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

Borettslaget har vedtekter, husordensregler, parkeringsregler og garasjeinstruks.

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

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

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!

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.



INNKALLING 2025

Blystadringen Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Blystadringen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

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

7 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

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

6. Andre saker

6.1 Rest midler fra tak prosjekt

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

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

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

fellesgjeld per andel.

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

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

6.2 Omregulering av lokaler til boenheter

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

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

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

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

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

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av leder

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

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

7.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Blystadringen Borettslag

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

Balanse 2024 Blystadringen Borettslag

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

Balanse 2024 Blystadringen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

	2024	2023

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Øremerkede midler

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Blystadringen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blystadringen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Blystadringen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 18:53:50 UTC

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Blystadringen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Blystadringen Borettslag består av 286 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Blystadringen borettslag

Fra valgkomiteen i Blystadringen borettslag

Til generalforsamlingen 2025

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

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

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

Valgkomiteens innstilling på godtgjøring til styret for 2024/2025:

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

Blystadlia 24. Februar 2025

For valgkomiteen

Svein A. Olsen
Leder Valgkommiteen Blystadringen Borettslag

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll ordinær Generalforsamling Blystadringen BRL 01.04.25

1. Konstituering

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

Vedtak: *Valgt ble Anine Skum*

1.2 Valg av sekretær
Forslag til vedtak: Tom Skjekkeland

Vedtak: *Valgt ble Tom Skjekkeland*

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

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

1.4. Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Vedtak: *Til orientering*

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: *Årsregnskapet for 2024 godkjennes*

Vedtak: *Godkjent*

3. Årsmelding 2024

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak: *Årsmelding omtalt og tatt til orientering*

4. Godtgjørelse til styret:

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

Vedtak: *Godkjent enstemmig*

5. Godtgjørelse til valgkomiteen:

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

Vedtak: *Godkjent enstemmig*

6. Andre saker

6.1 Rest midler fra takprosjekt

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

Forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling:

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

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

6.2 Omregulering av lokaler til boenheter

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

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

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

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

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av leder

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

Forslag til vedtak i innkalling: Som foreslått av valgkomiteen

Vedtak/valgt ble: *Espen Brørs 2 år*

7.2 Valg av medlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Som foreslått av valgkomiteen

Vedtak/valgt ble: *Tom Skjekkeland 2 år*

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling: Styret støtter VK forslag

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

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

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år

Styrets innstilling: Som foreslått

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

Protokollvitne

Protokollvitne

Møteleder

Rælingen kommune

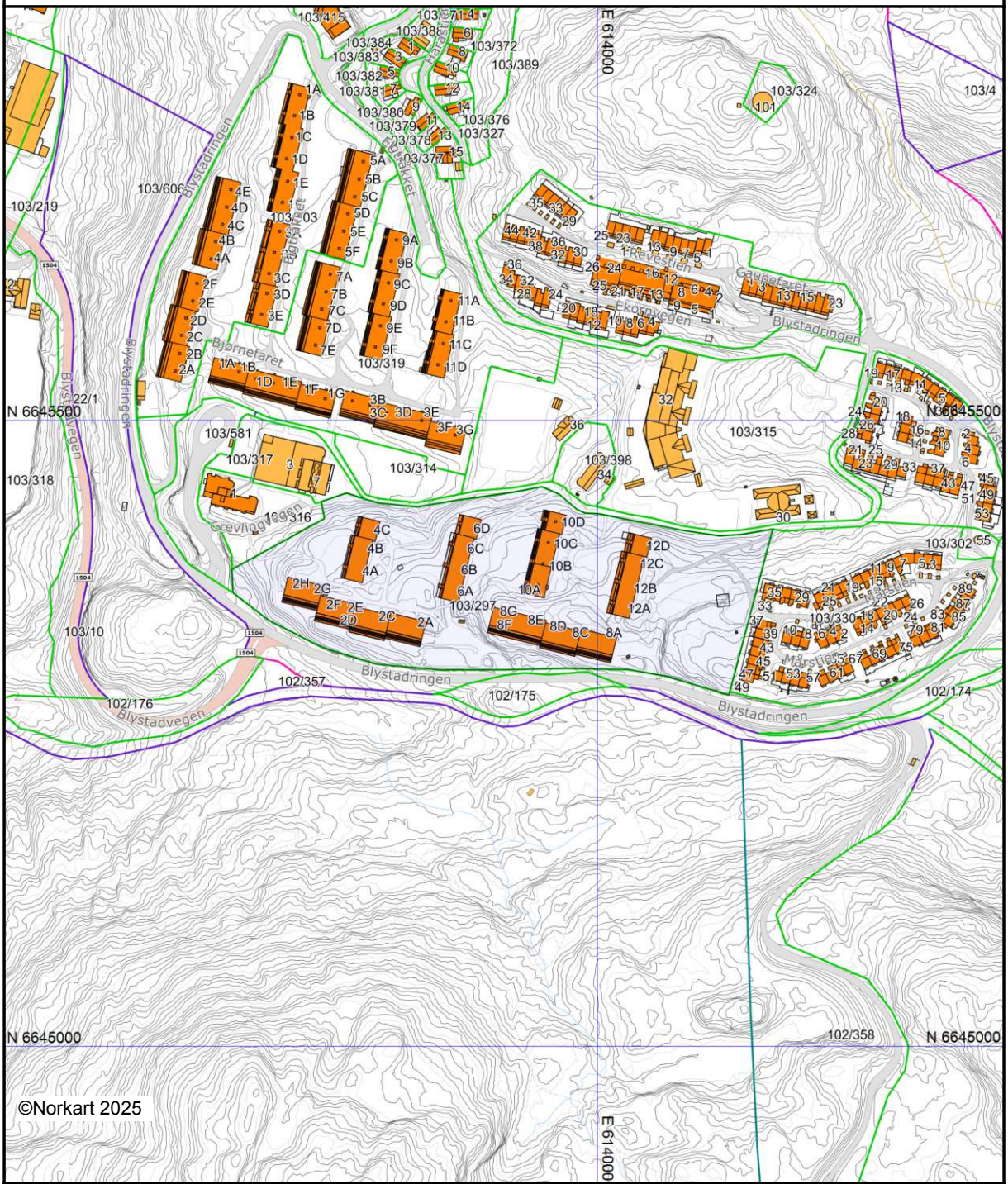
Grunnkart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8E
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

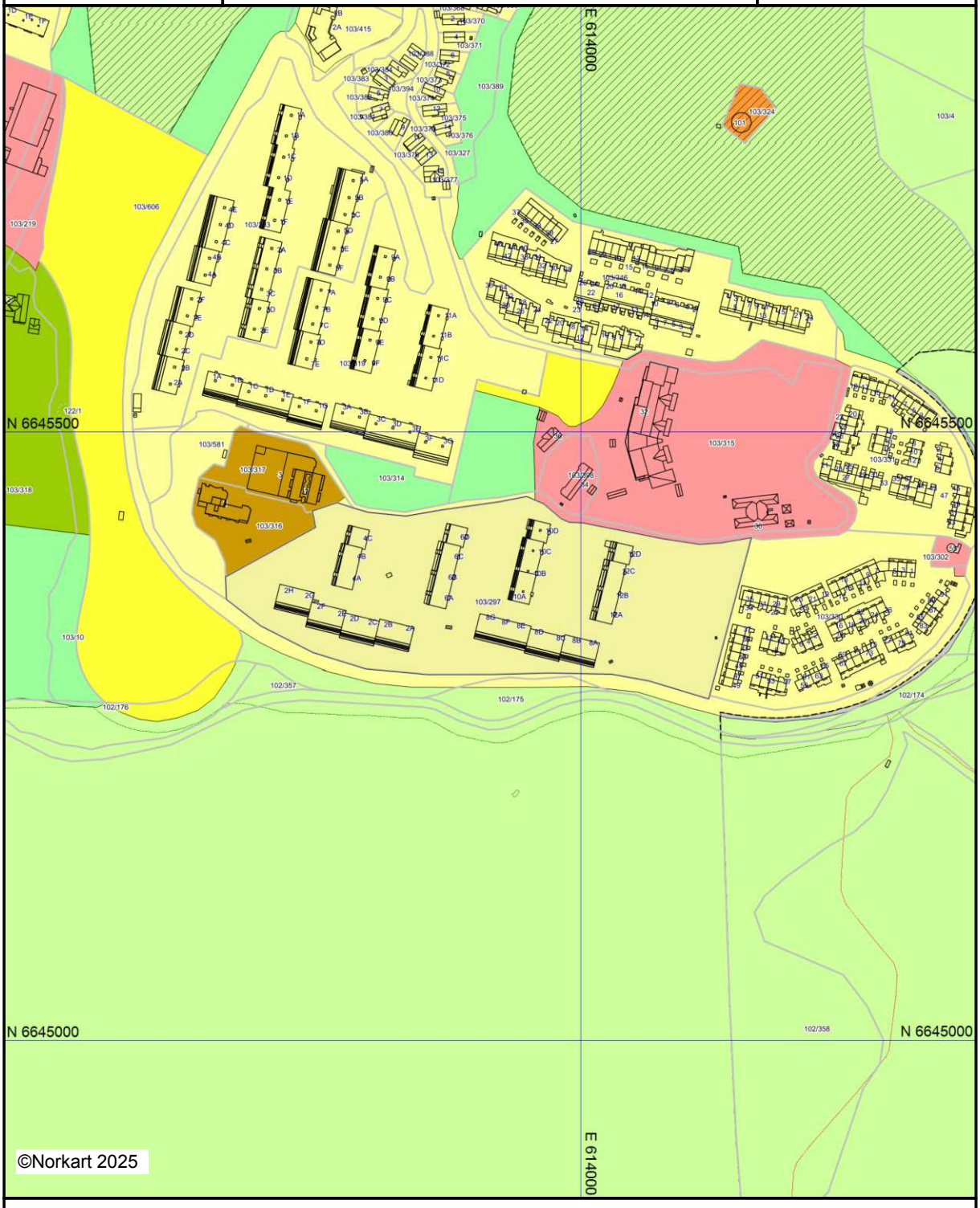
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8E
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

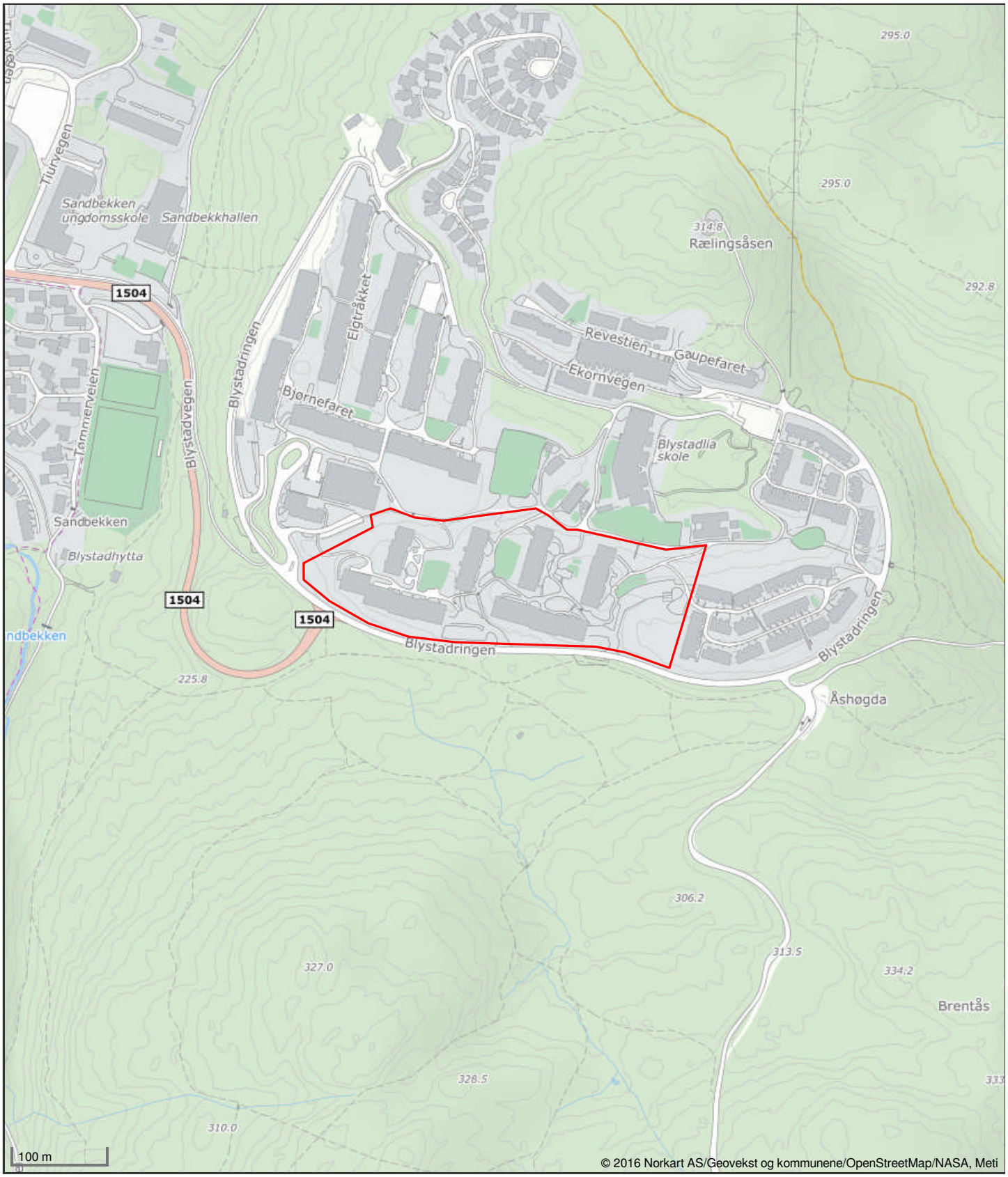
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 24.09.2025

Oversiktskart 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.

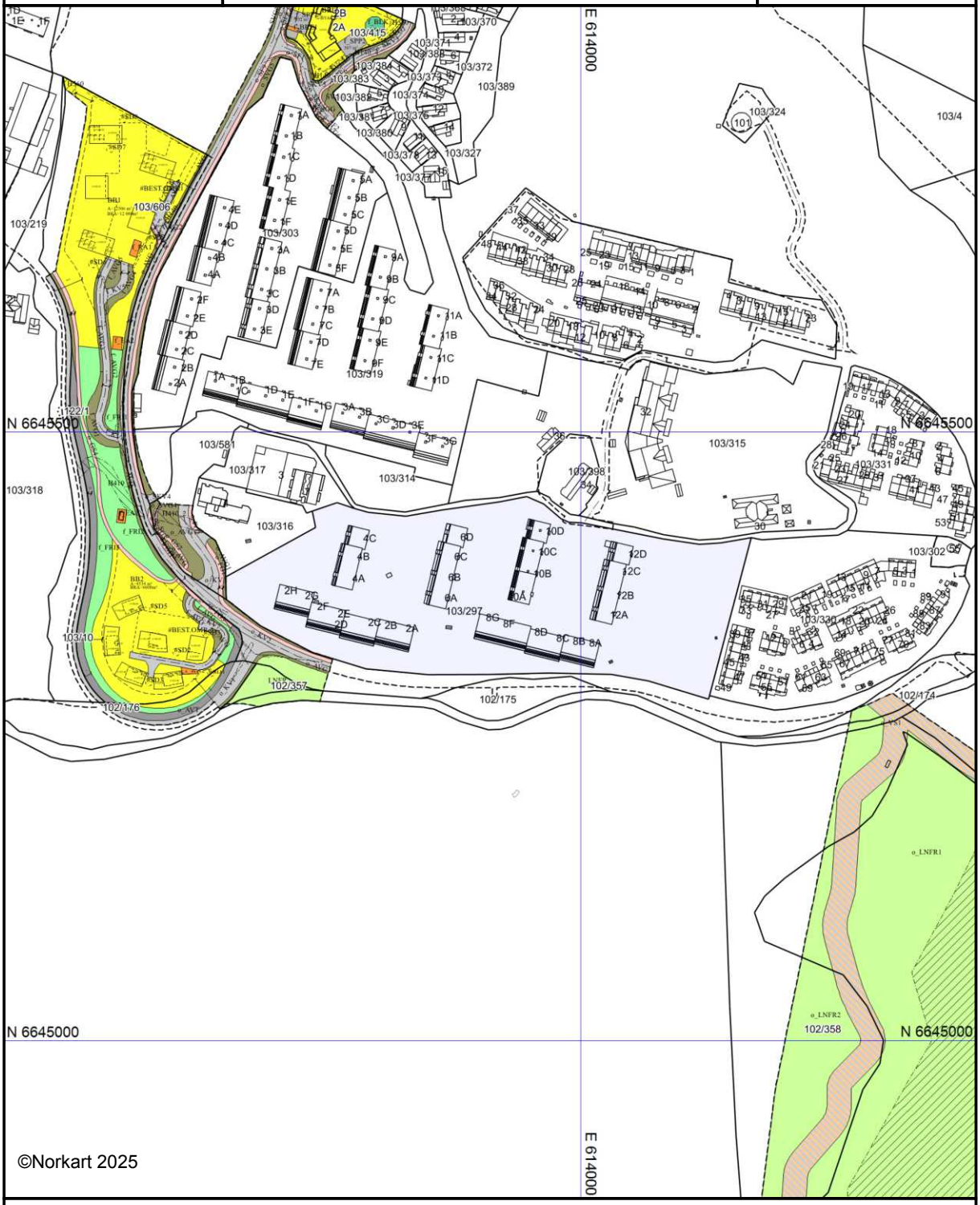
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8E
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- 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

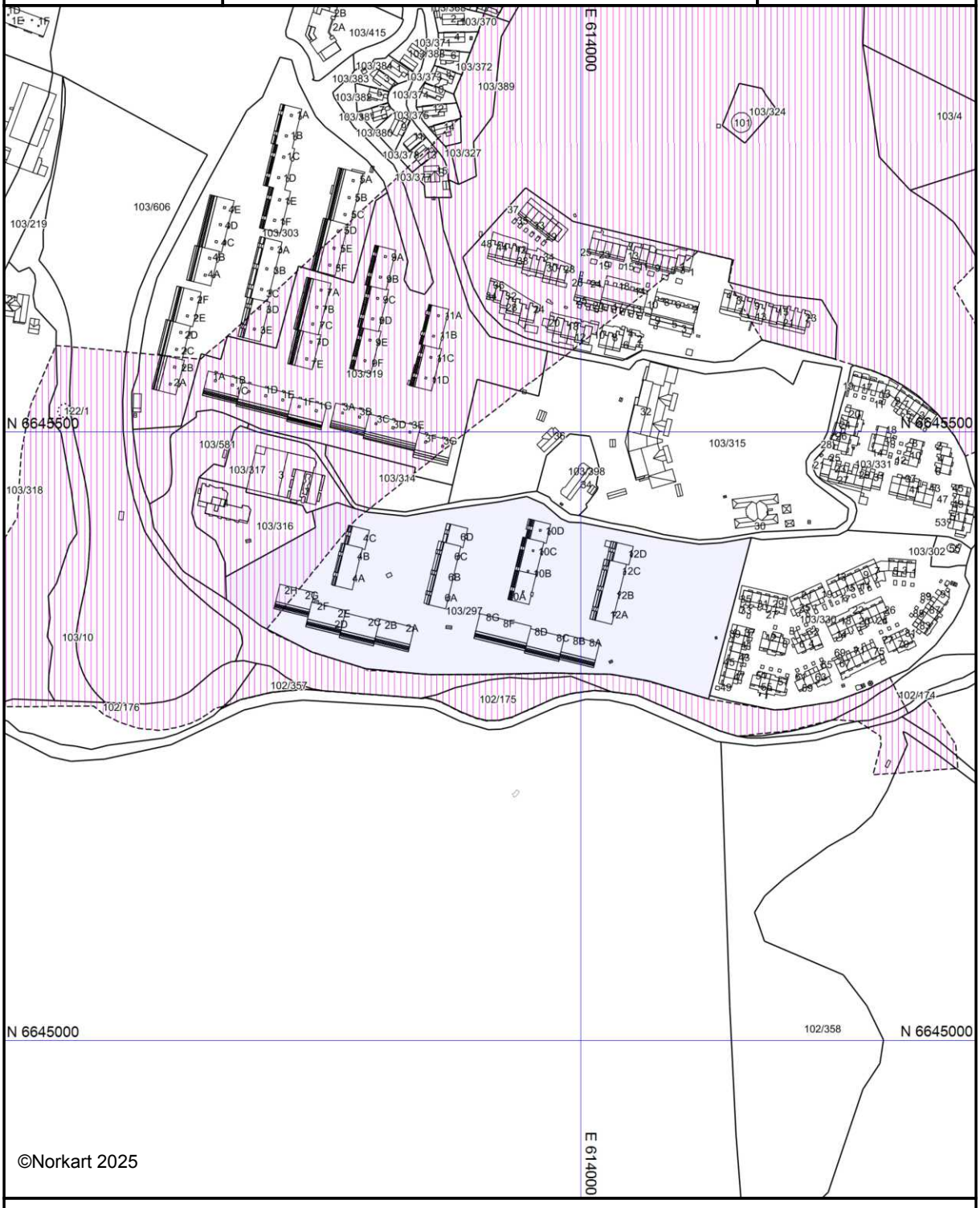
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/297
Adresse: Blystadringen 8E
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

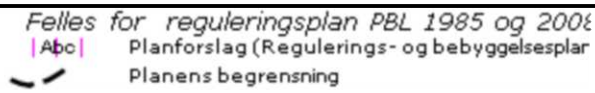
UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blystadringen 8E, 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	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

Id	092
Navn	Regplan for Del av Øvre Aamodt /(Blystadlia) Område for barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.08.1983

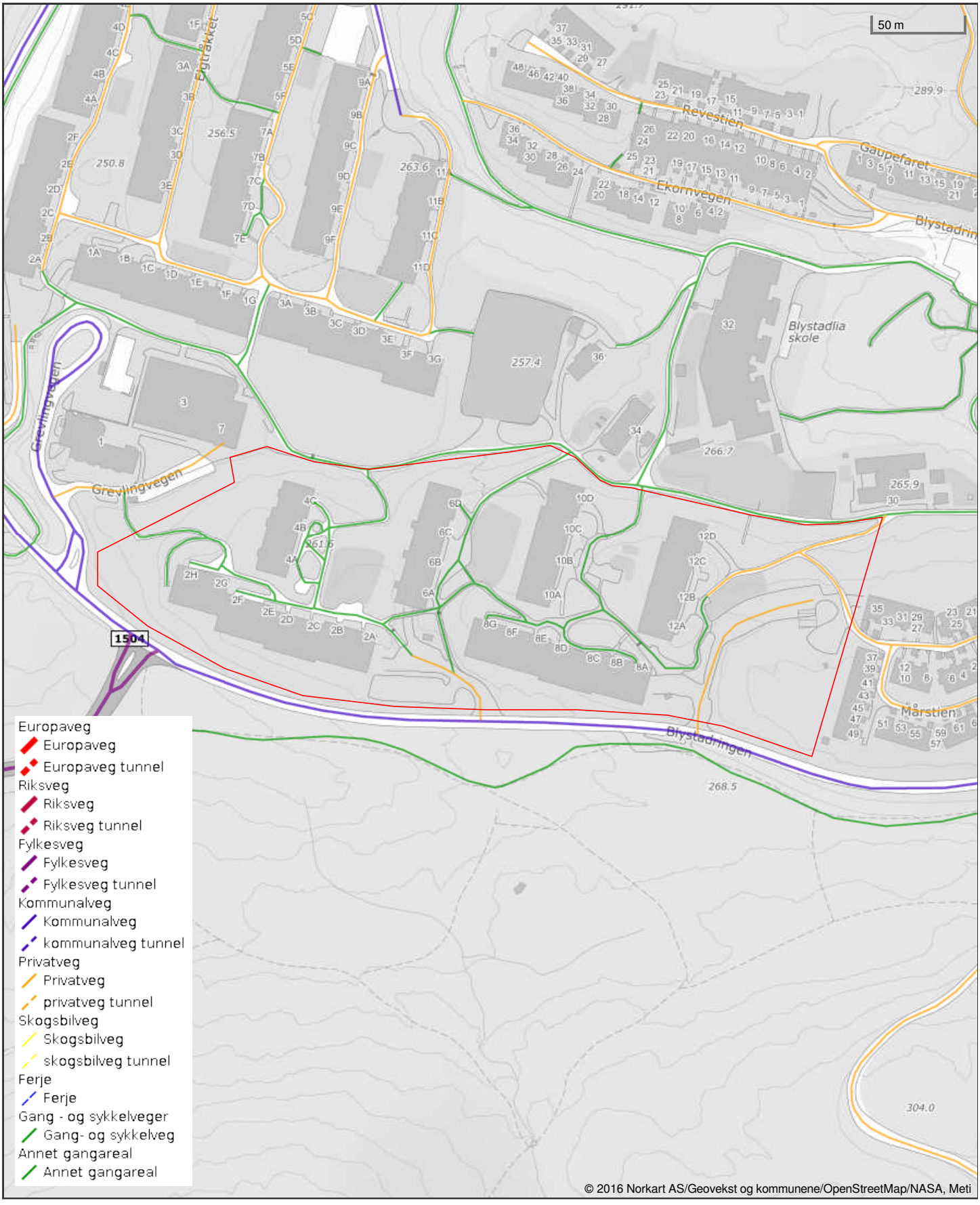
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 24.09.2025

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.

Blystadringen 8

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

B.nr.1977/22/TH

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Blystadlia			103/30	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk 02 oppg. B/E	19.9.74	14.11.74	B 177/74
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ralingen Boligbyggelag		Sandbekkv. 4 I, 2006 Løvenstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
N.B.B.L.		Trondheimsvn.64/66, Oslo 5		272970
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
E. E. Eilsen		Boks 61, Fjellhamar		704180

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Blokk 02 oppg. B/E 20 leiligheter.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Se vedlegg, datert 4. juli 1977.

Gjenpart sendt: Ralingen folkeregister, Sandbekkvegen 4. 2006 Løvenstad
Kæleggerkontrolleren, her.
Teleinsteren, her.
Bygningskontrolleren, her.
Kommuneingenieren, her.
N.B.B.L., Trondheimsvn. 64/66, Oslo 5
Eivind Hermann Eilsen, Boks 61, 1472 Fjellhamar

Se vedlegg datert 4/2-1980

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Ralingen, den 4. juli 1977	RÆLINGEN BYGNINGSVESEN	
.....	.....	..... Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Skatteetaten

Dato
24.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3224 RÆLINGEN

Organisasjonsnr 945 639 288 Andelsnr 263

Eiendommens adresse:

Blystadringen 8E, 2014 BLYSTADLIA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 140 684
Som sekundærbolig:	kr 4 562 734

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blystadringen 8E, 2014 Blystadlia
Gnr. 103, Bnr. 297, andelsnr. 263 i BLYSTADRINGEN BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
7250456

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Fredrik Martinsen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298
E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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