

Blystadringen 8F

BLYSTADLIA

notar



Prisantydning Kr. 4 350 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 83/86 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Blystadringen 8F

Attraktiv og pen 3-roms toppleilighet med solrik balkong og nydelig utsikt | Garasjeplass | Marka som nærmeste nabo!

Adresse	Blystadringen 8F 2014 BLYSTADLIA
Prisantydning	Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld	Kr 212 813,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 581 209,-
Fellesutgifter	Kr 5 702,-
BRA-i/BRA Total	83/86 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1978
Soverom	2
Etasje	4

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en attraktiv og delikat 3-roms toppleilighet med fin beliggenhet i blokkens fjerde etasje. Leiligheten har en stor, solrik balkong med flott utsikt, og er beliggende i et rolig og familievennlig nabolag omgitt av vakker natur. Direkte nærhet til marka med utallige turmuligheter.

- Lys og luftig stue- og kjøkkenløsning med en åpen planløsning
- Stilrent kjøkken (2019) med integrerte hvitevarer
- Moderne bad (2019) med innebygd badekar og opplegg for vaskemaskin
- To romslige soverom, hvorav ett har walk-in closet
- Garasjeplass i felles lukket anlegg med elbil-lader
- Kjellerbod på 3 kvm
- Barnevennlig område med felles lekeplasser, barnehage og skoler
- Bussholdeplass i kort gangavstand, med hyppige avganger

Velkommen til visning

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	92

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Blystadringen ligger i et populært og familievennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Rett utenfor døren i friarealene finner du en flunkende ny lekeparks med moderne lekeapparater (2026).

Blystadlia er omkranset av store skogs- og turområder, med flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. En kort spasertur unna finner du idylliske Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover marka. Videre er det turvei over til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en koselig varmetue.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi som ligger innen kort gangavstand. Coop Extra Kurlandsåsen eller Løvenstad er også et godt alternativ. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass Blystadlia som ligger ca. 600 meter fra boligen - Her kan du varme deg inne på Kiwi mens du venter på bussen. Fra holdeplassen er det hyppige avganger mot Lillestrøm stasjon, Strømmen Storsenter, Lørenskog sentrum og Oslo sentrum, med ekspressavganger i rushtid. Kun 24 minutter til Helsfyr! Med bil fra Blystadlia tar det ca. 7 minutter til Strømmen, 9 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen ligger kun få meter fra Blystadlia barneskole/barnehage og det er gangavstand til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Blystadringen 8F, 2014 BLYSTADLIA

OPPDRAKSNUMMER

23-0110/26

SELGER

Elise Hasani Bruvik

Perparim Hasani Bruvik

MATRIKKEL

Gårdsnummer 103, bruksnummer 297,, ideell andel 1/1.

andelsnr. 274 i Blystadringen Borettslag med orgnr.: 945639288 i Rælingen kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om sitt strømforbruk i 2025: 11749 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 48.841 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslaget eier tomten på 48841,1 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.08.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en boligblokk fra 1978 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur er utvendig forblendet med tegl og panel. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er antatt tekket med papp. Taket på boligblokken ble rehabilitert i 2024/2025. Yttertaket er for øvrig ikke besiktiget.

Etasjeskillene består av støpt dekke.

Vinduer er utført med 2-lags isolerglass med produksjonsår fra 2017 og 2021. Ytterdøren er en B-30 og db-35 dør med kikkehull, og terrassedøren har 2-lags isolerglass fra 2017.

Det er utgang fra stue/kjøkken til en balkong. Terrassene ble rehabilitert i 2017, inkludert gulv, kledning, vinduer og terrassedør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: · Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue/ljokken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: · På grunn av begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring kunne sluket ikke undersøkes i sin helhet. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue - Avtrekk

Avvik: · Kjøkkenet har kullfilterventilator. Løsningen fjerner lukt og fettpartikler, men fører ikke matos og fukt ut av boligen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: · Fordelerskapet er plassert i kjøkkenskroget i hjørnet. Dette er en uheldig plassering for inspeksjon og tilgang til stoppekran.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: 2019: Vang & Harding rørleggerservice AS, Flisekompaniet (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

2021: Skedsmo Rørleggerbedrift AS.

Beskrivelse: 2019: Skifting av rør, sluk, ny fliser, ny inventar (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2021: Montert dusjvegg og speil.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: 2019: Sluk og rør byttet. Sveis membran på gulv, bytting av badromsplater (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: SMS elektro og elektriker i familien (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2022: Grorud Elektro Service AS

Beskrivelse: KUN gjort av fagfolk. Satt inn komfyrvakt, satt inn downlights på badet, varmekabler, oppsatt av flere kontrakter (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2022: lagt om strøm ifm. omgjøring av bod til omkleddingsrom.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladestasjon er installert gjennom borettslagsavtale.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Palmgren, Con Rehab, Alltak (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

Beskrivelse: Taket på boligblokka ble rehabilitert i 2024/2025 i regi av borettslaget. Rehab. av terrasser i regi av borettslaget og tetting av tak i regi av borettslag (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Selger opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Bad pusset opp i 2019 – Vang og Haring Rørleggerservice AS, Flisekompaniet.

-Kjøkken pusset opp i 2019.

-Gulvoverflater skiftet i 2019.

-Alle vegger ble overflatebehandlet i 2019-2021.

-Montering av speil og dusjvegg på badet i 2021 – Skedsmo Rørleggerbedrift AS.

-Tettet dør i entre og lagde ny dør til soverom for adkomst til omkleddingsrom i 2022.

-Alle vegger på det minste soverommet ble overflatebehandlet i 2022.

-Enkelte vegger ble malt i 2023 (1 på soverommet, 1 i gangen, 1 i stua).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

-Terrasser ble rehabilitert i 2017 (gulv, kledning, vinduer og terrassedør).

-Utskifting av vinduer i 2017-2021.

-Utbedring av tak i 2021.

-Søppelsjakt ble fjernet til fordel nedgravd avfallsløsning i 2022.

-Taket på boligblokka ble rehabilitert i 2024/2025

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2033 i Rælingen kommune, vedtatt 15.02.2023. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av eldre reguleringsplan «Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)», plan-ID 045. Reguleringsplanen har status som endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 23.10.1973.

Det er registrert pågående planarbeid i området, «Kapasitetsøkning Rælingsåsen», plan-ID 255. Planen har status «planlegging igangsatt» og er oppført som detaljregulering.

Kommuneplankartet viser eiendommen og omkringliggende arealer, og det gjøres oppmerksom på at kommunens kartgrunnlag kan inneholde feil, mangler eller avvik.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og reguleringsbestemmelser. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til Rælingen kommune.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, kommuneplankart og kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Bereder er plassert på badet og er på 188 liter og produksjonsår 2018.

Anlegg med automatsikringer.

Naturlig ventilasjon i boligen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

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 andelseiere. Nye andelseiere må selv ta kontakt med Telenor for å tegne abonnement. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en fast parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. Ladestasjon er installert gjennom borettslagsavtale.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets) regning.

ADGANG TIL Utleie

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokken Blystadringen 8E, datert 19.10.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.1979.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

4.etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2, garderobe.

Det medfølger 1 bod i kjeller.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, garderobeskap og plass til ytterligere entrémøblement. Fra entréen er det praktisk adkomst til badet og videre inn til den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

STUE/KJØKKEN

Lys og romslig åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for flott lysinnslipp og hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor terrasse som gir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsareal på fine dager.

BALKONG

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 17 kvm, med god plass til sittegruppe, grill og utemøbler. Terrassen har store blomsterbed med gode muligheter for beplantning og hyggelig utemiljø. Den høye og luftige beliggenheten byr samtidig på flott utsyn over grønne skogsområder og landskapet omkring.

KJØKKEN

Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2019 med hvite, slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kombiskap, samt nedfelt platetopp med ventilator over kokesonen. Den romslige utformingen gir gode arbeidsflater, og i direkte tilknytning til kjøkkenet er det plass til en hyggelig spiseplass med store vindusflater og flott utsyn.

BAD/WC/VASKEROM

Pent og moderne bad fra 2019 med flislagte gulv og vegger samt behagelig gulvvarme. Badet er innredet med underskap med servant, stort speil og stikkontakt. Videre er det innebygd badekar med dusjløsning og glassvegg, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. To vinduer gir rikelig med naturlig lys og hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Soverommet har eget walk-in closet med en praktisk og innholdsrik garderobeløsning med hyller, skuffer og flere soner for oppheng – svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2

Hyggelig og anvendelig soverom med godt naturlig lysinnslipp fra vinduet. Rommet har plass til seng, garderobeløsning og skrivebord, og egner seg dermed godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA – i: 83 m²

BRA – e: 3 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 83 m² Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2, garderobe.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt.

Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l.

Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 350 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 702,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, trappevask, felles forsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar.

F.o.m 01.10.2026 vil felleskostnadene være på kr 5 974,-pg.a oppgradering av soil-rør i under etasjene og under bygningsmassen.

Herav:

Avdrag felleslån 761

Avsetning vedlikeholdsfond 379

Renter felleslån 2 540

Felleskostnader 3 394

Renter felleslån 230

Renter felleslån 173

Avdrag felleslån 95

Tilleggsytelser: Trappevask 130

Neste endring: 01.10.2026 Tot. utg. i kr.: 5 974

Felleskostnader: Avdrag felleslån 761

Avsetning vedlikeholdsfond 379

Renter felleslån 2 540

Avdrag felleslån 272
Felleskostnader 3 394
Renter felleslån 230
Renter felleslån 173
Avdrag felleslån 95
Tilleggsytelser: Trappevask 130

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 033 930,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 350 000,- (Prisantydning)

kr. 212 813,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 562 813,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 581 209,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

Heftelser i eiendomsrett:

1977/103827-2/8 07.07.1977 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1977/105867-1/8 12.10.1977 OBLIGASJON

Beløp: NOK 14 869 000

Panthaver: RÆLINGEN BOLIGBYGGELAG A/L

LØPENR: 1481535

OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD

1980/100908-2/8 18.02.1980 ** DIVERSE PÅTEGNING

NÆRVÆR OBL PÅHEFTES KR 2.481.800 TIL SIKKERHET FOR ØKTE BORETTSSINNSKUDD

1999/15978-1/8 15.10.1999 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1999/4089-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1999/5734-1

2000/13093-1/8 08.08.2000 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/8326-1

2001/5923-1/8 11.04.2001 ** FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 17,425,800

2000/8326-1/8 29.05.2000 OBLIGASJON

Beløp: NOK 50 070 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

2016/896907-1/200 03.10.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og

vedlikehold av frittliggende nettstasjon

(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

2024/1331239-1/200 17.04.2024

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 49 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

ELEKTRONISK INNSENDT

1975/105692-1/8 17.10.1975 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3224 GNR: 103 BNR: 10

1997/15388-2/8 06.10.1997 MÅLEBREV

FRADELING AV GNR.103 BNR.581 FRA BL.A.D.ED.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/15420-1/8 06.10.1997 MÅLEBREV

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER

SP6806414

OM BORETTSLAGET

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.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

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>

For de med grønne fingre har beboerne tilgang til en egen, idyllisk parsellhage – perfekt for dyrking av egne grønnsaker og blomster.

I 2027 skal borettslaget sette i gang med soil-rør oppgradering i under etasjene og under bygningsmassen. Det vil bli en økning av felleskostnadene rundt oktober måned, da Brl. begynner å nedbetale et lån.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 212 813,-

KOMMENTAR FELLESBJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 05.08.2026: 12 885 295

Andel av saldo: 45 005

(siste termin 01.01.2031)

Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 05.08.2026: 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

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 05.08.2026: 14 332 364

Andel av saldo: 50 059

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

ANDEL FORMUE

Kr. 44 298,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Dugnad må påregnes.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,-(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

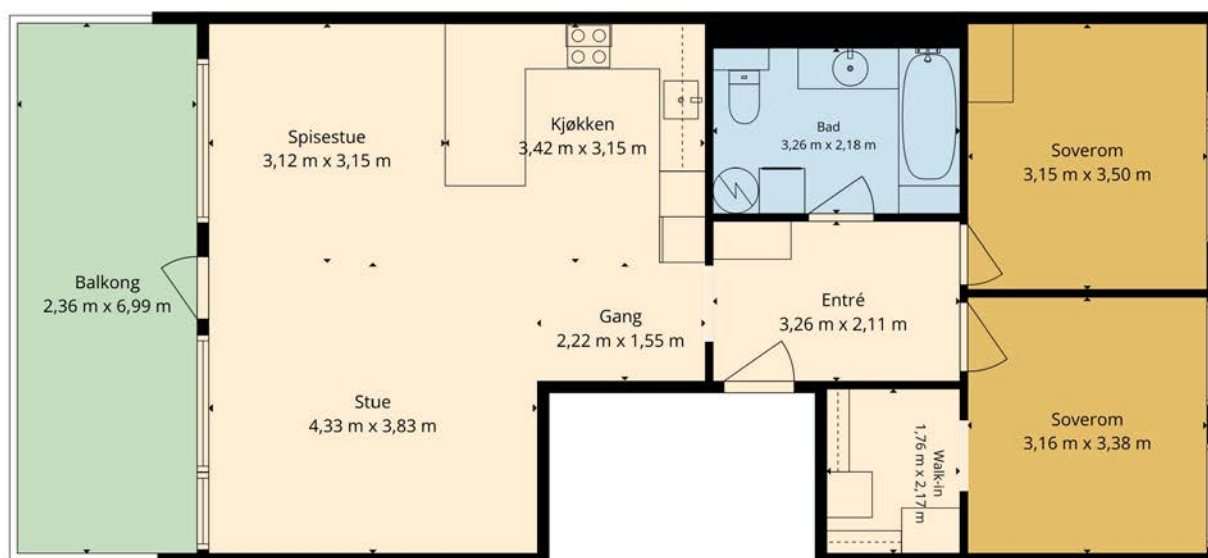
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BLYSTADRINGEN 8F

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Blystadringen 8 F, 2014 BLYSTADLIA
 RÆLINGEN kommune
 gnr. 103, bnr. 297
 Andelsnummer 274

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 13907-3827

Eiendomsverdi ref nr: TW1993

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adgang via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017 og 2021

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 17m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar. Det er nivellert fra terskel til åpning under innebygd badekar og det ble målt 2cm fall. Ikke undersøkt under badekar.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørapplegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er

Beskrivelse av eiendommen

ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Bereder er plassert på badet og er på 188 liter og produksjonsår 2018

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

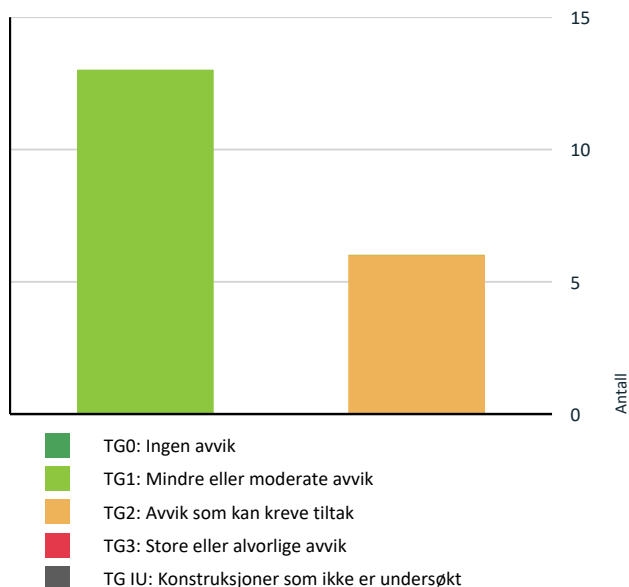
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.

Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.

Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

 Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk ble målt 94,7cm. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt panel.

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017 og 2021

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 17m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk ble målt 94,7cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen skjevheter.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue/ljøsken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og og ett innebygd badekar. Det er nivilert fra terskel til åpning under innebygd badekar og det ble målt 2cm fall. Ikke undersøkt under badekar. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til åpning til innebygd badekar og det ble målt 2cm fall. Fallforhold under innebygd badekar er ikke vurdert.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er via samsvarserklæring opplyst at det er brukt sveisemembran som tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- På grunn av begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring kunne sluket ikke undersøkes i sin helhet. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Begrenset tilgang til sluket medfører at kontroll av slukets tilstand og tilhørende tettesjikt ikke kan utføres fullt ut. Eventuelle skader, utettheter eller begynnende fuktproblemer kan derfor forbli uoppdaget. Mangelfull rengjøring kan også øke risikoen for redusert avrenning, tilstopping og vannansamlinger over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte. Når tilgang er etablert bør sluket kontrolleres nærmere, rengjøres og tettesjikt/klemring inspiseres der dette er mulig.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og og ett innebygd badekar
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Dersom lekkasje oppstår i systernekonstruksjonen uten tilfredsstillende synliggjøring, kan vann bli stående skjult og medføre fukt- eller vannskader over tid.

Tiltak

Det anbefales å kontrollere at løsningen har lekkasjeindikering eller annen løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann. Fremlagt dokumentasjon bør gjennomgås dersom slik finnes.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneløst klima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har kullfilterventilator. Løsningen fjerner lukt og fettpartikler, men fører ikke matos og fukt ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med borettslaget.

Konsekvens

Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.

Tiltak

Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skall anleggets tilstand og utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Fordelerskapet er plassert i kjøkkenskroget i hjørnet. Dette er en uheldig plassering for inspeksjon og tilgang til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Tilgangen til fordelerskapet og stoppekran er begrenset, noe som kan gjøre inspeksjon og eventuell avstengning mindre praktisk.

Tiltak

Det anbefales å sørge for uhindret tilgang til fordelerskapet og stoppekranen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Bereider er plassert på badet og er på 188 liter og produksjonsår 2018

Årstill: 2018

Kilde: Eier

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre

Tilstandsrapport

observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk ble målt 94,7cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

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

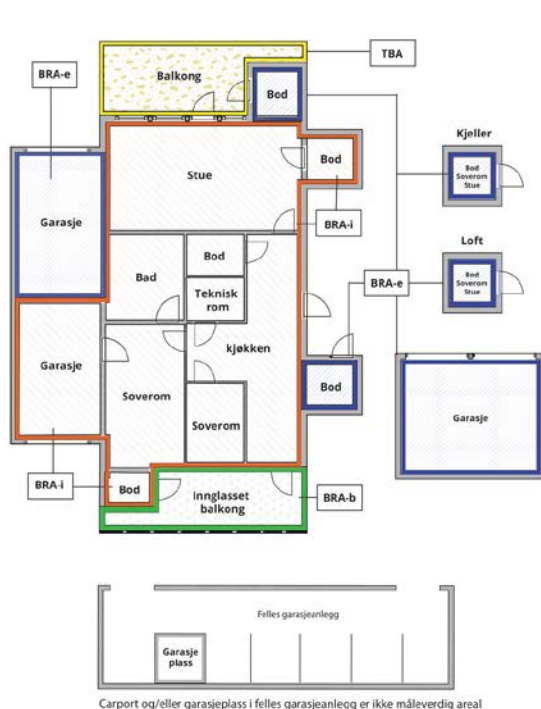
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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.



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 målverdig 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	83			83	17
Kjeller		3		3	
SUM	83	3			17
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befarings, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Perparim Hasani Bruvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	297	0	0	48841.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blystadringen 8 F

Hjemmelshaver

Blystadringen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/Blystadringen Borettslag	945639288	H0401	Boligbyggelaget Usbl	Elise Hasani Bruvik og Perparim Hasani Bruvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
274

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 48 841,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Bad pusset opp i 2019 – Vang og Haring Rørleggerservice AS, Flisekompaniet.
- Kjøkken pusset opp i 2019.
- Gulvoverflater skiftet i 2019.
- Alle vegger ble overflatebehandlet i 2019-2021.
- Montering av speil og dusjvegg på badet i 2021 – Skedsmo Rørleggerbedrift AS.
- Tettet dør i entre og lagde ny dør til soverom for adkomst til omkleddningsrom i 2022.
- Alle vegger på det minste soverommet ble overflatebehandlet i 2022.
- Enkelte vegger ble malt i 2023 (1 på soverommet, 1 i gangen, 1 i stua).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Terrasser ble rehabilitert i 2017 (gulv, kledning, vinduer og terrassedør).
- Utskifting av vinduer i 2017-2021.
- Utbedring av tak i 2021.
- Søppelsjakt ble fjernet til fordel nedgravd avfallsløsning i 2022.
- Taket på boligblokka ble rehabilitert i 2024/2025

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.03.2020	SMS - Electro A/S	Gjennomgått		Nei
Rørleggerarbeider på bad	19.11.2018	Vang & Harding Rørleggerservice AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring membran	18.06.2021	Bjørn Pedersen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.05.2022	Grorud Elektro Service AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0110/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Perparim Hasani Bruvik	Elise Hasani Bruvik
Gateadresse	
Blystadringen 8F	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: PHB, EHB

1

Document reference: 23-0110/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2019: Skifting av rør, sluk, ny fliser, ny inventar (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2021: Montert dusjvegg og speil.

Arbeid utført av

2019: Vang & Harding rørleggerservice AS, Flisekompeniet (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2021: Skedsmo Rørleggerbedrift AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2019: Sluk og rør byttet. Sveis membran på gulv, bytting av badromsplater (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnslag, 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

KUN gjort av fagfolk. Satt inn komfyrvakt, satt inn downlights på badet, varmekabler, oppsatt av flere kontrakter (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2022: lagt om strøm ifm. omgjøring av bod til omkleddingsrom.

Arbeid utført av

SMS elektro og elektriker i familien (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema). 2022: Grorud Elektro Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

Ladestasjon er installert gjennom borettslagsavtale.

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket på boligblokka ble rehabilitert i 2024/2025 i regi av borettslaget. Rehab. av terrasser i regi av borettslaget og tetting av tak i regi av borettslag (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

Arbeid utført av

Palmgren, Con Rehab, Alltak (iht. forrige eiers egenerklæringsskjema).

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Perparim Hasani Bruvik	ceea73724c8ecf6e51ea6a f761dfdba599867be5	25.08.2026 14:29:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Hasani Bruvik	845a016c1efc22eb99910ff 0d6fff5da3c24c664	25.08.2026 14:30:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0110/26

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.08.26 Side 1 av 3

Blystadringen Borettslag	Vår ref.:	1127/274	Fødselsdato eier:	16.11.1997
Blystadringen 8 F	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier:	30.08.1996
2014 BLYSTADLIA	Eiere:	Elise Bruvik, Perparim Hasani		
Organisasjonsnr:	945 639 288	Andelsnr:	274	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 702

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	761
	Avsetning vedlikeholdsfond	379
	Renter felleslån 2	540
	Felleskostnader	3 394
	Renter felleslån	230
	Renter felleslån	173
	Avdrag felleslån	95
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.:	5 974
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		761
	Avsetning vedlikeholdsfond		379
	Renter felleslån 2		540
	Avdrag felleslån		272
	Felleskostnader		3 394
	Renter felleslån		230
	Renter felleslån		173
	Avdrag felleslån		95
Tilleggsytelser:	Trappevask		130

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	212 813	Gjeld siste årsoppg.:	217 920
Klient ajourf. lån:	60 929 854,30	Klient gj. s. årsoppg.:	62 392 159

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114212202, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 05.08.2026: 12 885 295

Andel av saldo: 45 005

(siste termin 01.01.2031)

Fastrente i 10 år fra 01.11.2012

Lånenummer: 90497172321, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 05.08.2026: 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:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.08.26 Side 2 av 3

Blystadringen Borettslag	Vår ref.:	1127/274	Fødselsdato eier:	16.11.1997
Blystadringen 8 F	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier:	30.08.1996
2014 BLYSTADLIA	Eiere:	Elise Bruvik, Perparim Hasani		
Organisasjonsnr: 945 639 288				

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 90497185393, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 05.08.2026: 14 332 364

Andel av saldo: 50 059

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. 05.08.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	217 920	Andre inntekter:	1 622
Annen formue:	44 298	Utgifter:	12 034	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	58 300
Andelsnr: 274	Partialobligasjonsnr:	274

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978

Gårds/bruksnr: 103/297

Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 48841.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6806414
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1977	Første innflytting:	31.12.1977	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Bori				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.08.26 Side 3 av 3

Blystadrings Borettslag	Vår ref.:	1127/274	Fødselsdato eier:	16.11.1997
Blystadrings 8 F	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier:	30.08.1996
2014 BLYSTADLIA	Eiere:	Elise Bruvik, Perparim Hasani		
Organisasjonsnr: 945 639 288				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Det medfølger en fast parkeringsplass til hver andel ved salg.

Parkering: Se hjemmeside <http://blystadrings.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 Blystadrings Borettslag sitt utleielokale. Lokalet er egnet til barnedåp, barnebursdager, konfirmasjoner eller andre private arrangementer

Se hjemmeside <http://blystadrings.no/utleie-av-storstua>

USBL er forretningsfører for Blystadrings 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 registrert 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.

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget 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 (enkelpersoner) 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) Neker 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 sjanse 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 sjanse 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) Stemmeliikhet 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 framtreende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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 henges 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 avskilte 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.

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

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

GARASJEINSTRUKS FOR BLYSTADRINGEN BORETTSLAG

Den garasje plass andelseier er tildelt står til rådighet og følger leiligheten med samme nummer. Endringer i denne følger av lov om borettslag, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.

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 borettslagslova 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 tillatt 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 tillatt 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.

Nabolagsprofil

Blystadringen 8F - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

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

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	5 min 
175 elever, 9 klasser	0.4 km
Fjerdingsby skole (1-10 kl.)	20 min 
490 elever, 25 klasser	1.8 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	20 min 
272 elever, 14 klasser	1.8 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 
320 elever, 15 klasser	1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 
444 elever, 19 klasser	1.7 km
Rælingen videregående skole	20 min 
579 elever	1.8 km
Strømmen videregående skole	8 min 
515 elever, 45 klasser	4.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

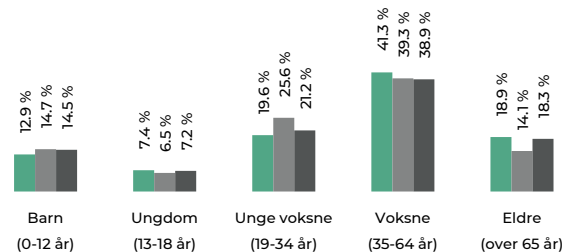
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år)	3 min 
79 barn	0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år)	19 min 
79 barn	1.6 km
Løvenstad barnehage (0-6 år)	20 min 
66 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia	4 min 
PostNord	0.4 km
Coop Extra Kurlandsåsen	15 min 
Post i butikk	1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 92/100

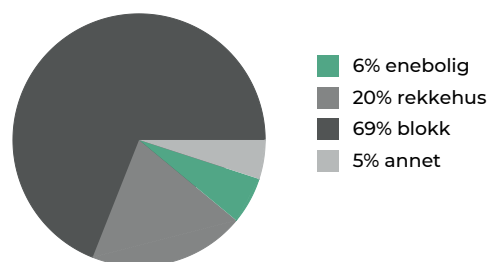
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

🏠 Blystadlia skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏠 Sandbekkhallen	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km
🚲 Puls Marikollen	21 min 🚶
🚲 Fresh Fitness Strømmen	7 min 🚲

Boligmasse



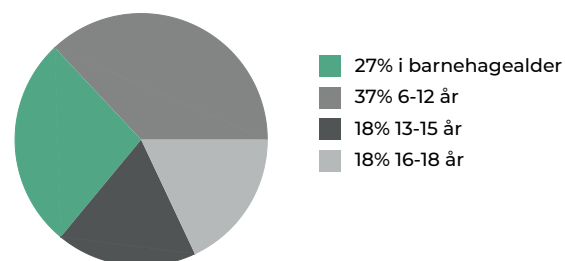
«Hyggelige folk, nærhet til skog og mark, kjøpesentre, Lillestrøm og Oslo»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 Strømmen Storsenter	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Marikollen Torg	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



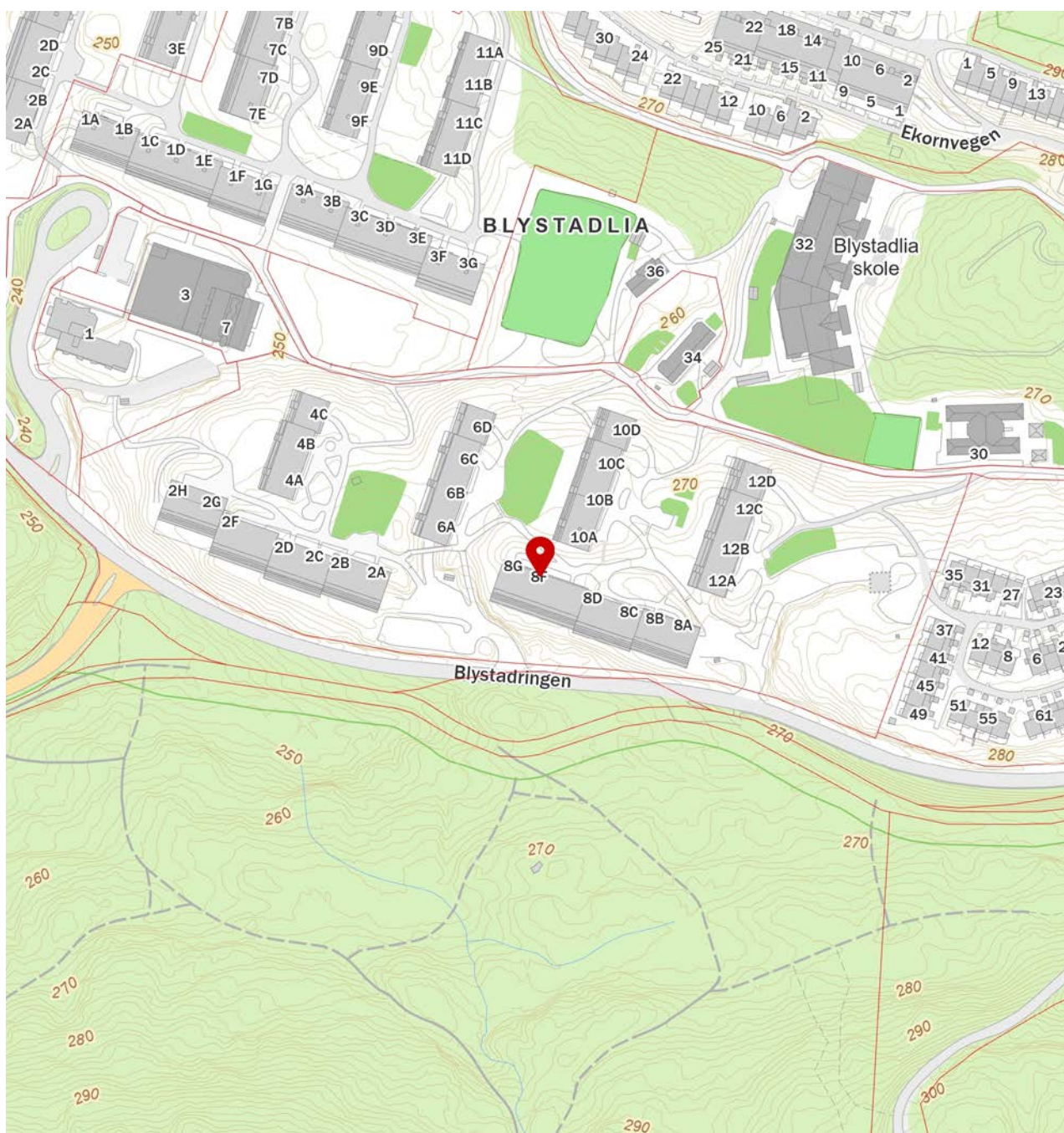
0%

47%

■ Blystadlia
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

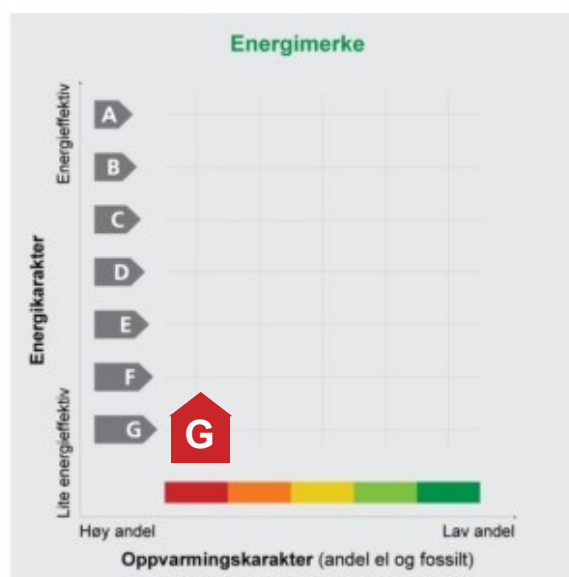
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Adresse	Blystadringen 8F
Postnr	2014
Sted	BLYSTADLIA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	297
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	150454220
Bolignr.	H0401
Merkenr.	1da55d9f-17fd-4a96-bf83-b64e8271a338
Dato.	18 Oct 2022

Innmeldt av *****



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

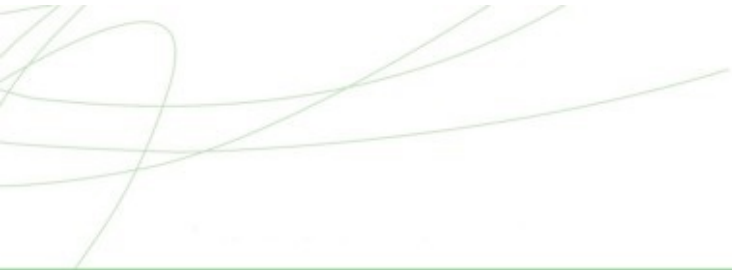
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blystadringen 8F
Postnr/Sted: 2014 BLYSTADLIA
Bolignr: H0401

Dato: 18.10.2022 8:28:43
Energimerkenr: 1da55d9f-17fd-4a96-bf83-b64e8271a338
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 103
Bruksnr: 297
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 150454220

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

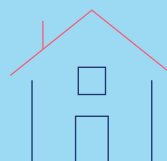
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0110/26

Adresse: Blystadringen 8F, 2014 BLYSTADLIA, gnr. 103, bnr. 297, andelsnr. 274 i Blystadringen Borettslag med orgnr. 945639288 i Rælingen kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/