

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 909 285,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 3 968 930,-
Felleskostn.: Kr 9 717,-
Selger: Mari Rustad Egge
Haakon Magne Sørli Kværn

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 98/116 kvm
Tomtstr.: 53297 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 1
Andelsnr.: 141
Oppdragsnr.: 1009260008

Stort og pent rekkehus i barnevennlig miljø

Tiltalende familiebolig med ypperlig intern beliggenhet.

"Vi har under 10 min gangavstand til marka, tog, buss, butikk og barnehage. Ca. 25 min. fra Nydalen med tog." Sitat selger.

- 3 soverom
- Garasje plass m/lader for el-bil
- Borettslaget har egen BUA (gratis lån av fritidsutstyr)
- Borettslaget fullførte en omfattende rehabilitering i 2023 med bl.a. nytt tak, fasader og vinduer, ny veranda m.m.
- Innvendige oppgraderinger i 2026 hvor flere av boligens overflater ble malt, frontene på kjøkkenet ble malt, benkeplatene på kjøkkenet ble slipt, service på varmepumpe, div. arbeider av rørlegger m.m.
- Barnevennlig i blindvei og med lekeplasser i nærheten.
- Gode skole- og barnehage tilbud
- Kort vei til Varingskollen skitrek
- Praktisk pendleravstand til Oslo
- <https://blikksrudbl.no>



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	56
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	142
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 46 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré m/trapp, bad, kott og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Stue/kjøkken med trapp og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasjerekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,39 meter.

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,18 - 2,4 meter.

Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

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

bruk. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler, og blant avviker følgende fra tegningene. Opprinnelige vegger mellom stue og separat kjøkken er fjernet for å etablere en stue med åpen kjøkkenløsning. Skilleveggen mellom separat wc-rom og bad er fjernet for å etablere et større bad. I første etasje er flere vegger fjernet for å oppnå et større soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Fellesareal - Garasjerekke:

Garasje plass i rekke på ca. 13 kvm, merket "78". Bruksrett ble ikke fremvist. Garasjeplassen 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 garasjen tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke tilsendt. Dette innebærer at undertegnede ikke har klart å påpeke åpenbare ulovligheter. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

53297 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten til borettslaget er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Flere små lekeplasser og en litt større med ballbinge. Asfalterte internveier.

Borettslagets tomt er festet. Bortfester er Inger Opsahl. Festekontrakt er inngått i 1974 for 99 år og kan fornyes for nye 99 år.

Boligen ligger med flott utsikt mot Romerikssåsen fra inngangssiden. Man har en praktisk utebod ved inngangspartiet, som også kan egne seg som en ypperlig smørebod, snekkerverksted etc. Med utgang fra stuen har man en hyggelig uteplass med stor terrasse, hvor det er hyggelig å spise middagene på sommerstid. Her ute har man ettermiddag- og litt kveldssolen midt på sommeren. Siden markterrassene og leveggene er bygd av selger selv og ikke i regi av borettslaget, er dette noe eier av boligen må vedlikehold og bekoste.

Fellesområdet til borettslaget er pent opparbeidet og man ligger man gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Siden dette er et borettslag, er tomten fellesareal for alle andelseierne, med mindre det er gjort særskilte avtaler om bruk for den enkelte bolig.

Beliggenhet

Grindbråtan 60C ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Åneby i Hakadal/Nittedal. Området er spesielt populært blant barnefamilier, med kort vei til marka, turstier og rekreasjonsområder. Nabolaget oppleves som trygt og har gode vurderinger både på skole- og barnehagetilbud.

"Vi har under 10 min gangavstand til marka, tog, buss, butikk og barnehage. ca. 25 minutter fra Nydalen med tog." Sitat selger.

Butikker og servicetilbud:

Det er kort avstand til dagligvarebutikker og servicetilbud på Åneby og Rotnes, med blant annet matbutikker, apotek, treningssenter og café-/serveringstilbud.

Skoler:

Boligen ligger i et område med gode skolevurderinger i Nittedal kommune. Området sokner til Elvetangen skole (1-7).

Barnehager i nærheten:

Åneby barnehage ligger på feltet (kun få min. gange fra boligen).

Maristua barnehage (0-5) - 0,8 km.

Varingskollen barnehage (1-5) - 3,3 km.

Kollektivtransport:

Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog fra Hakadal/Åneby mot Nittedal og Oslo. Det er kort gangavstand til nærmeste holdeplass og togstasjon, noe som gjør pendling til Oslo praktisk både med bil og kollektivtransport.

Kort oppsummert:

Rolig og barnevennlig område

Nærhet til skog og friluftsliv

Gode skole- og barnehagetilbud

Praktisk pendleravstand til Oslo

Kort vei til butikker og servicetilbud

Bebyggelsen

Borettslaget består av rekkehus.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus fra 1976 som strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft.

Bygningen er fundamentert på fjell eller komprimerte masser.

Grunnmuren er en ringmur av betong.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjonen er av tre, tekket med korrugerte plater i metall.

Takrenner, nedløp og beslag er i sortlakkert metall, enten aluminium eller stål.

Etasjeskillene er av tre.

Vinduer, ytterdør, balkongdør og terrassedør har isolerglass med karmen og rammer i tre.

Eiendommen har en balkong med adkomst fra stuen, en terrasse med adkomst fra et soverom, og en terrasse ved inngangspartiet. Utvendige trapper er utført i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Det er en uisolert takluke adkomst via stige. På loftet ble det registrert fuktskjolder, rim, misfarging og svertesopp. Loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av lav takhøyde, begrenset belysning og fravær av gulv over isolasjonen. Disse forholdene medførte begrenset innsyn og gjorde deler av loftet uegnet for sikker ferdsel, og området ble derfor ikke inspisert.

- Overflater

Avvik: Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på gulvflatene.

- Kryp kjeller, grunnmur og fundamenter

Avvik: Værslitt ringmur/grunnmur i betong med malingsavflassing og misfarging. På forespørsel opplyser eier om at det ikke er krypkjeller, kryperom eller hulrom under denne boligen/bygningsmassen. Konstruksjonen av bygningsmassen er bygd på en slik måte som indikerer at det er et ventilert rom under 1. etasje.

Erfaringsmessig ansees slike rom som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Og en konstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Det ble ikke registrert åpninger utvendig eller luke på gulv inne i boligen. Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen.

- Innvendige trapper

Avvik: Trapp med bruksslitasje og med knirk.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

- Innvendige dører

Avvik: Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår. Baderomsdør med svelling på nedre del.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Veggfliser med bruksslitasje. Det er registrert sprekke-dannelser på to veggfliser, henholdsvis under veggmontert klosett og over baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger, samt silikonfuger med svartesopp.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Inspeksjonsluke: Det er registrert feil utførelse noe som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det ble registrert at sveisemembranen er feilplassert. Den ligger foran avløpsrøret i stedet for bak, slik korrekt utførelse tilsier.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Innredning med svelling på nedre del.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning
Avvik: Innredningen har bruksslitasje og mangler enkelte bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken, herunder automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Slitte benkeplater. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaringsdag, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Det er registrert fukt-skjolder på parkettgulvet i området ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen. Undertegnede kan likevel ikke utelukke skjulte skader.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger: kjøkkeninnredninger 20-60 år.
blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Det ble registrert fukt-skjolder inne i vannfordelerskapet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke klart å konkludere om dette er en pågående problemstilling. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Eier opplyser om at anlegget er kontrollert av autorisert rørlegger etter befaringsdag, og det ble konstatert at dette ikke er en pågående vannlekkasje. Utvendig uisolert utekran. Eldre stoppekraner. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

- Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt sviikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvflisene har bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på flere av flisene. Det er registrert silikonfuger med svertesopp. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen, og det ble registrert motfall mot sluk ved baderommets inngangsparti.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

- Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: For lite fall i gulv mot sluk etter dagens standard. Defekt blandebatteri på bad har ført til dryppende vann ned i skuffen under servanten. Ført til noe rust.

Blandebatteri byttet og skade utbedret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2010

Beskrivelse: Bad restaurert i regi av tidligere eier i 2010 jamfør egenerklæring fra tidligere eier. Informasjon fra tidligere eiers egenerklærings skjema.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: DVS, 2022

Beskrivelse: I regi av borettslaget. Nye vinduer, dører, etterisolering av vegger, ny kledning/fasade, nytt tak, ny veranda og nytt tak og diverse på bod.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ladeklar AS (Nå Elaway AS), 2021

Beskrivelse: Installasjon av elbillader i garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det er påvist skjevheter i boligen. Dette gjelder en rekke boliger i borettslaget og overvåkes/utbedres av borettslaget etter behov. Borettslaget har i forbindelse med salget vært på befaring og stadfestet at skjevheter i vår bolig skyldes alder og er innenfor normalen. Det har ikke vært av en slik grad at det har vært nødvendig med tiltak i vår bolig.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: DVS/Ukjent, 2023

Beskrivelse: Råte i bunnsvillen i vår bolig. Utbedret av borettslaget i 2017. Det er merker etter fukt på loft. Borettslaget og entreprenør har vært på befaring i forbindelse med salget og konstatert at dette er fra før 2011 (lagt nytt tak da). Taket har vært tett i vår eierperiode (både før og etter rehabilitering i 2022). Utbedring av råteskader og grunnmursutbedringer var en del av rehabiliteringsprosjektet. Bortsett fra bunnsvillen før vår eiertid, har dette ikke vært noe problem i vår enhet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: DVS, 2023

Beskrivelse: Vi tok 2 mus i musefelle under vasken høsten når boligen sto uten kledning i 2023. Hatt musefelle siden da. Ikke tatt flere mus.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hadeland VVS, 2026

Beskrivelse: Diverse vedlikehold på bad. Reparert flottør til toalett, undersøkt vannfordelingsskapet. Installert tettemuffer i overgang mellom pex og varerør på kjøkkenet. Ellers generell undersøkelse av rør på bad og kjøkken. Etter rørleggers mening er det ingen ting annet som trenger tiltak.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Ny ventilator på kjøkkenet høsten 2025.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: El-Effekt AS, 2021

Beskrivelse: Ny varmpumpe installert av El-Effekt AS høsten 2021.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Kurs på hovedsoverom går ved bruk av støvsuger og varmeovner.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro-Kontakten AS / El-Punkt AS, 2009; El-Effekt AS, 2021; M. Carlsen & Sønn, 2023

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap i 2009 / Hele el-anlegget ble oppgradert av tidligere eier. Strøm til ny varmpumpe. Samsvarserklæring. Montering av stikkontakter, lamper, lys og generelt elektisk arbeid etter rehabiliteringen. Samsvarserklæring.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget er ansvarlig for regelmessig måling og distribuerer målere ved behov. Radonmåling gjort vinteren 2024/2025: Soverom 1 etasje: 110 ± 14 Bq/m³; Stue 2 etasje: 89 ± 12 Bq/m³.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Verditakst og salgsoppgave fra når vi kjøpte i 2021. Oversendt takstmann.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det er en utekran på baksiden som aldri har fungert. Vi har aldri hatt behov for denne da vi har hentet vann fra badet til vanning.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Entré m/trapp, bad, kott og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Stue/kjøkken med trapp og soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Innvendig:

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og plater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

Våtrom:

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 116 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Utvendig:

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur/grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall (aluminium/stål). Vinduer, ytterdør, balkong- og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd. Terrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra soverom, er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 20 kvm, orientert mot nord. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Utvendige trapper i tre.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasje plass i rekke på ca. 13 kvm, merket "78". Det er innstallert lader for el-bil.

Om andelseier har behov for parkering utover egen garasje plass pga flere biler/ motorkjøretøy kan andelseier søke Styret om leie av ekstra garasje eller ute parkeringsplass. Andelseiere som har søkt om leie av ekstra plass havner på venteliste jf. vedtektene og vil bli kontaktet av styret når det er en ledig plass. Alle leieforhold skal gå gjennom Styret jf. vedtektene.

Søknad om ekstra parkering gjøres via denne siden: <https://forms.gle/YXTrhiEX8FHR3CPn9>

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP560438

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt et årlig forbruk på ca. 12 400 kWh.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 050 000

Omkostninger kjøper

3 050 000 (Prisantydning)

909 285 (Andel av fellesgjeld)

3 959 285 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

21 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 968 930 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 980 830 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 983 630 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 890 951 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 563 805 for år 2024

Andre utgifter

Strøm: Selger har hatt et årlig forbruk på ca. 12 400 kWh, men dette er avhengig av bruk og husholdning.

Innboforsikring: Estimert kostnad på ca. kr 150-250 per måned.

TV-pakke: Forventet kostnad på ca. kr 250-450 per måned, avhengig av leverandør og kanalvalg.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt og internett.

Fordeling:

Renter IN-lån 3 632,-

Avdrag IN-lån 1 203,-

Felleskostnader 4 709,-

Internett 173,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 717

Andel Fellesgjeld

Kr 909 285

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2026

Kommentar fellesgjeld

IN ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blikrud Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

948485516

Andelsnummer

141

Om borettslaget

Blikrud borettslag ble påbegynt i 1976 og ferdigstilt i 1977.

Borettslaget består av 142 enheter i rekkehusbebyggelse med adresse Grindbråtan 15 til 64. Borettslaget ligger på Åneby i Nittedal kommune, nært offentlig transport til tog og bussforbindelse.

I perioden 2021 - 2024 gjennomgikk borettslaget en stor fasadeoppussing med etterisolering, nytt panel, dører, vinduer, balkonger og tak.

Blikrud Borettslag har som det første borettslaget i Norge inngått avtale med BUA. Det er en ordning med utlån av utstyr til sport og friluftsliv. Borettslaget har alt fra Kano til ski. Ordningen er gratis. Se på nettsidene for mer informasjon. Garasje 078.

Styreleder: Geir Rune Andersen Thaule

Adresse: Grindbråtan 28 A

Postnr/-sted: 1484 HAKADAL
Telefon: Mob.: 40073580
E-post: post@blikrudbl.no

Borettslaget bruker www.blikrudbl.no som informasjonskanal. Nye beboere bør ta en titt på hjemmesiden og sette seg på nyhetsbrev.

Lånebetingelser fellesgjeld

16369582511, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 18.02.2026: 120 571 624
Andel av saldo: 909 286
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
- 2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

I følge husordensregler er det tillatt med husdyr i borettslaget mot søknad. Utekatt må være kastrert/sterilisert. Digitalt søknadsskjema finner dere <https://blikrudbl.no/>.

Det skal søkes til styret om å få sette inn katteluke i boligens dører. Les mer på <https://blikrudbl.no/>.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier plikter å utføre de til enhver tid pålagte vedlikeholdsoppgaver som er fastsatt i vedtektene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 1 i Nittedal kommune. Andelsnr. 141 i Blikrud Borettslag A/I med orgnr. 948485516

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1979.

Vei, vann og avløp

Private stikkeveier. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og offentlig friområde i Reguleringsplan for Blikrud BRL. Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes

av reguleringsplan ID 250 Del av Åneby vest - Grindbråtan 13, gnr. bnr. 40/173, vedtatt 24.06.2013 og ID 206 Reg.plan for Åneby vest, vedtatt 09.07.1974. Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut boligen uten samtykke fra styret jf. vedtekter. I følge borettslagsloven må en ha bodd i boligen i minst ett år før en får lov til å leie ut. Søknad om utleie skal gjøres via Usbl sitt søknadsskjema som andelseier finner ved å logge inn på Bonabo. Overlating av bolig til leieboer er ikke tillatt før søknad er godkjent av styret. Vi minner om at overlating av bruken av bolig reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget. Les mer om utleie av bolig her <https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig>

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

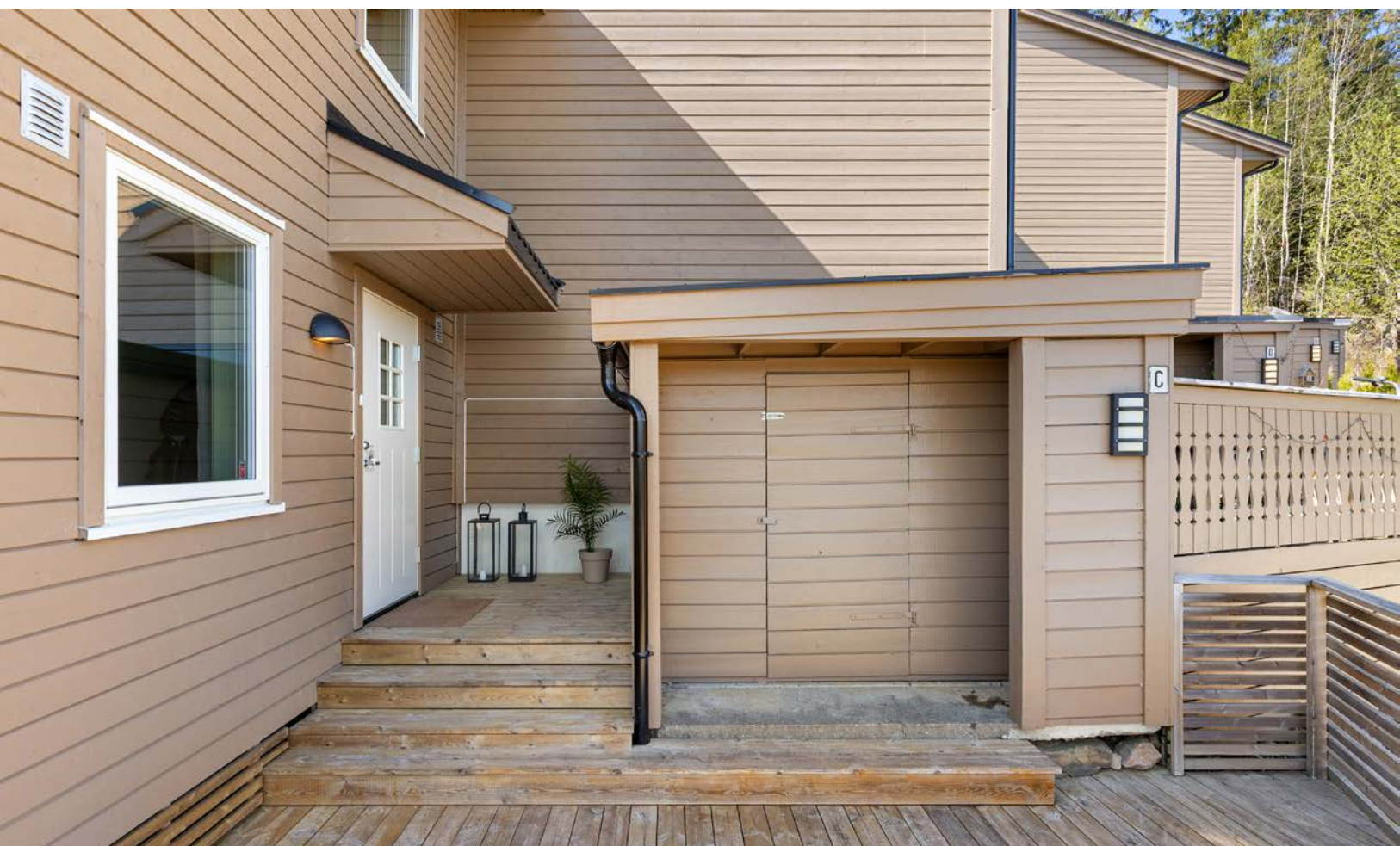
Salgsoppgavedato

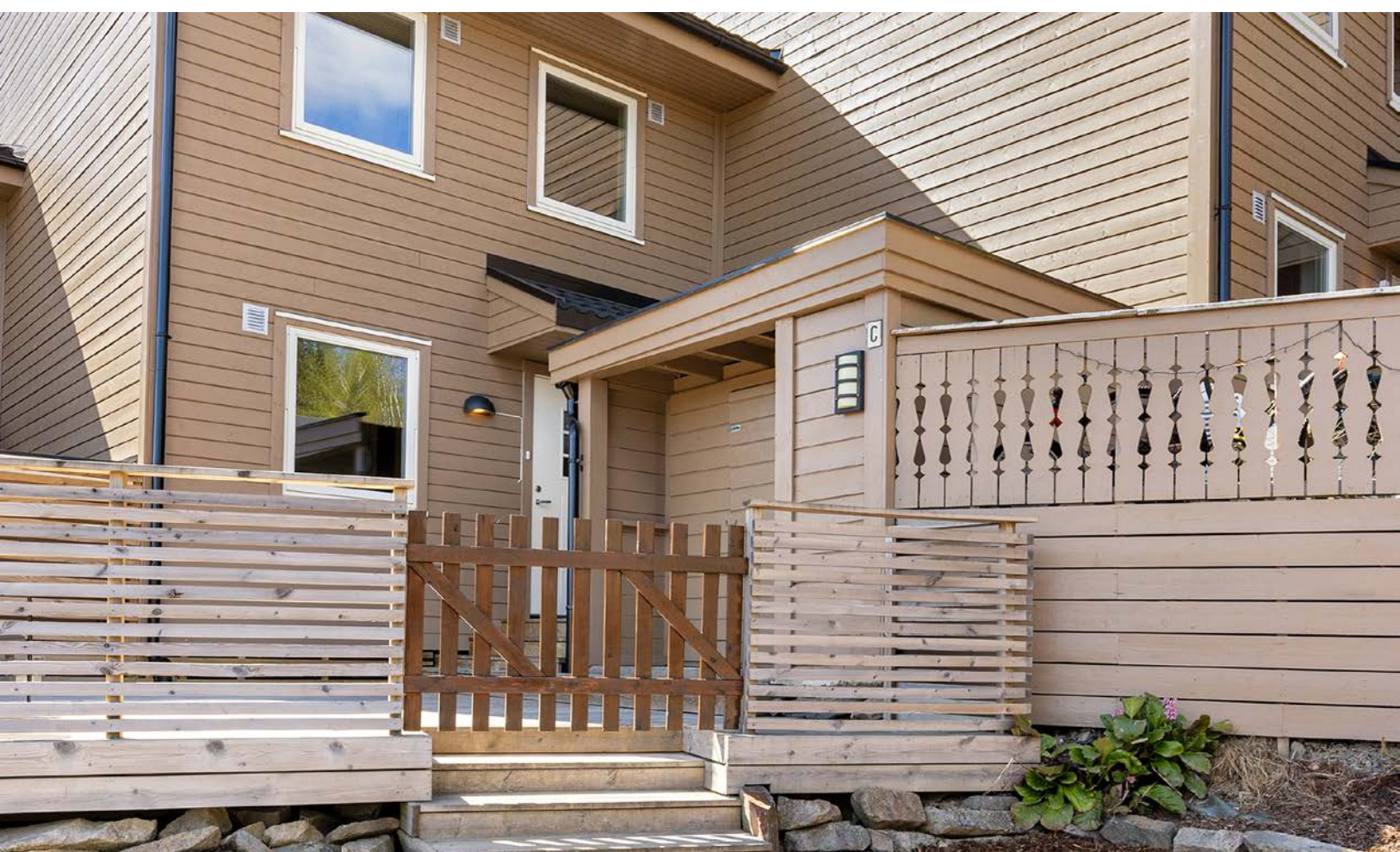
08.05.2026





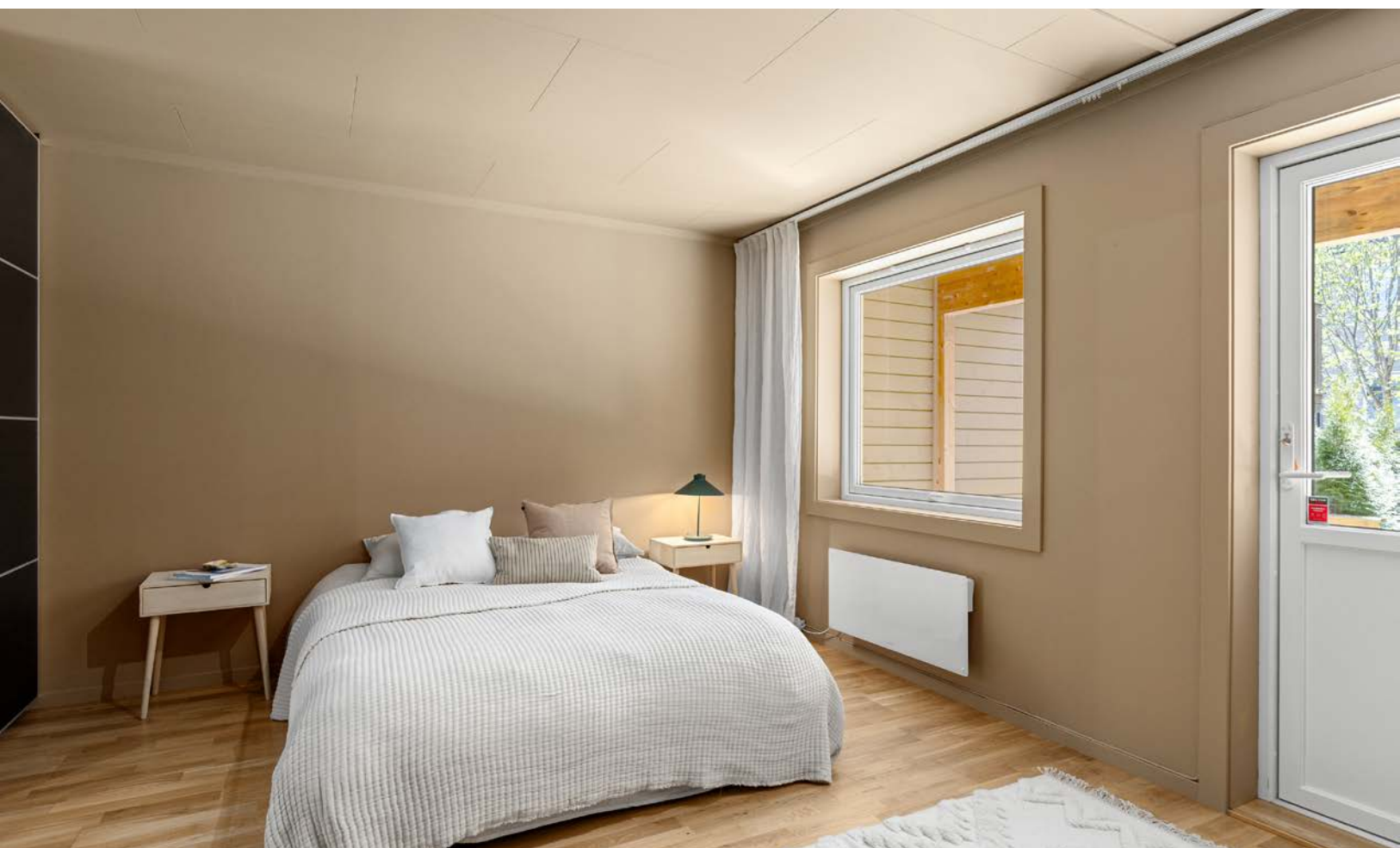


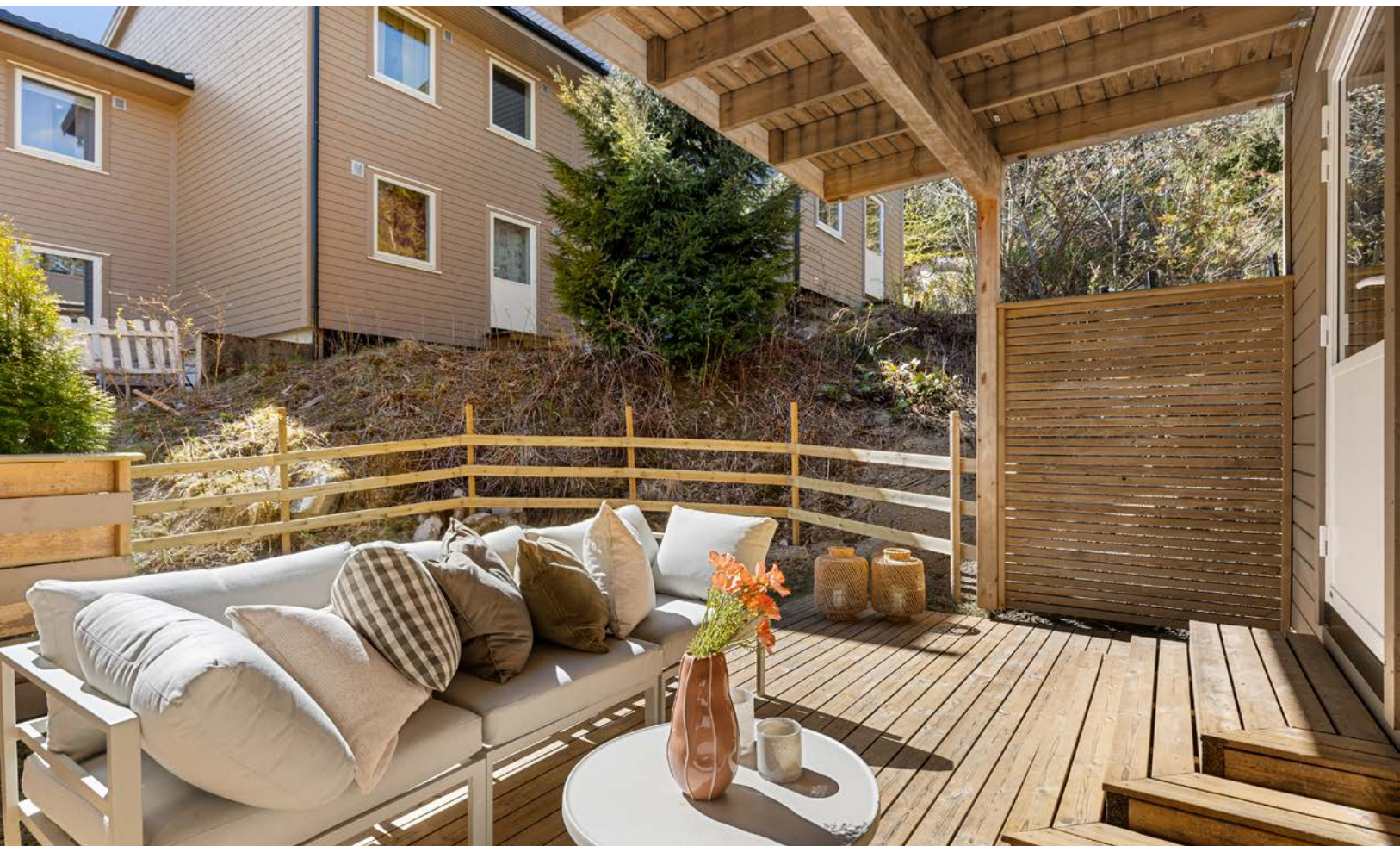


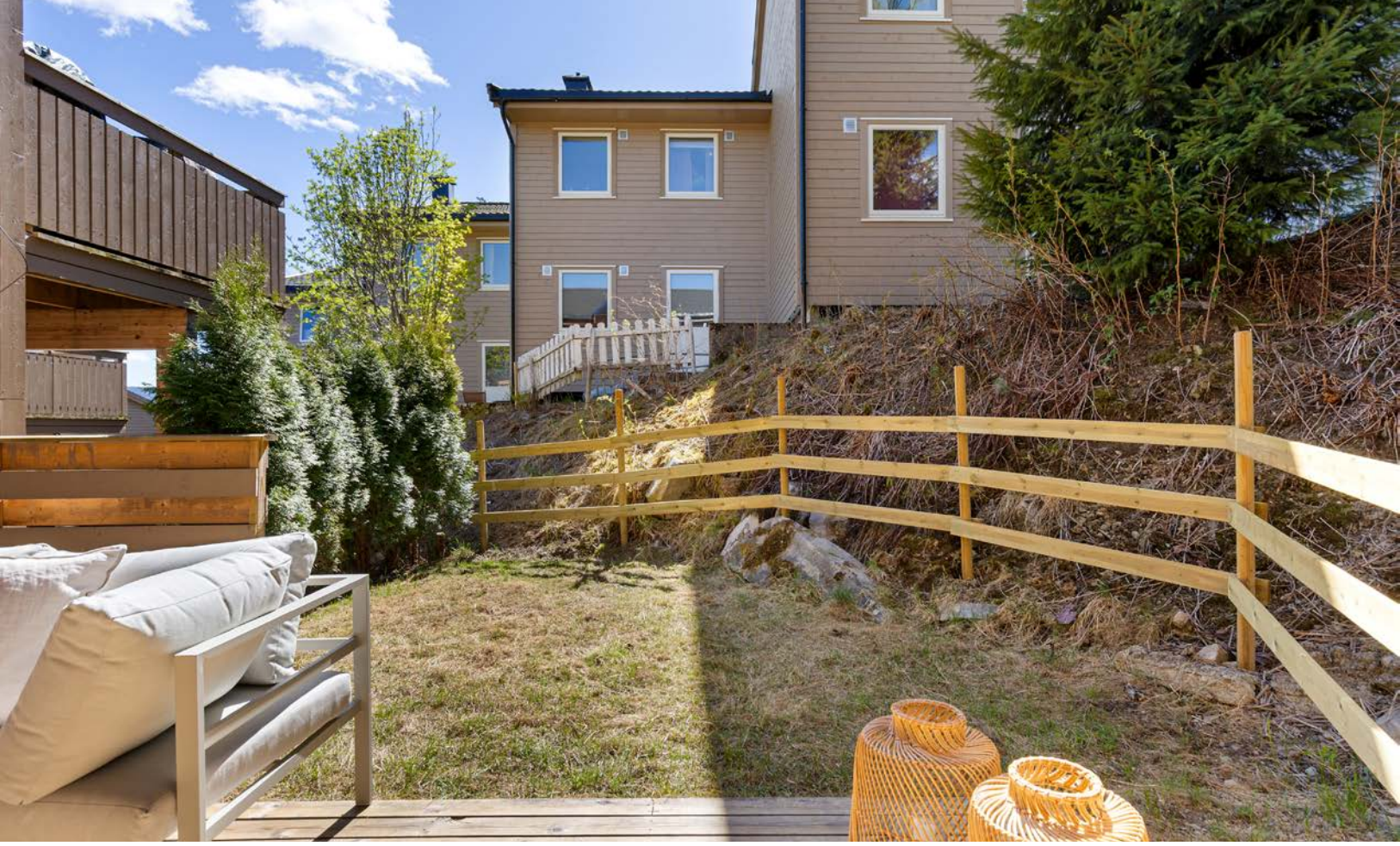




































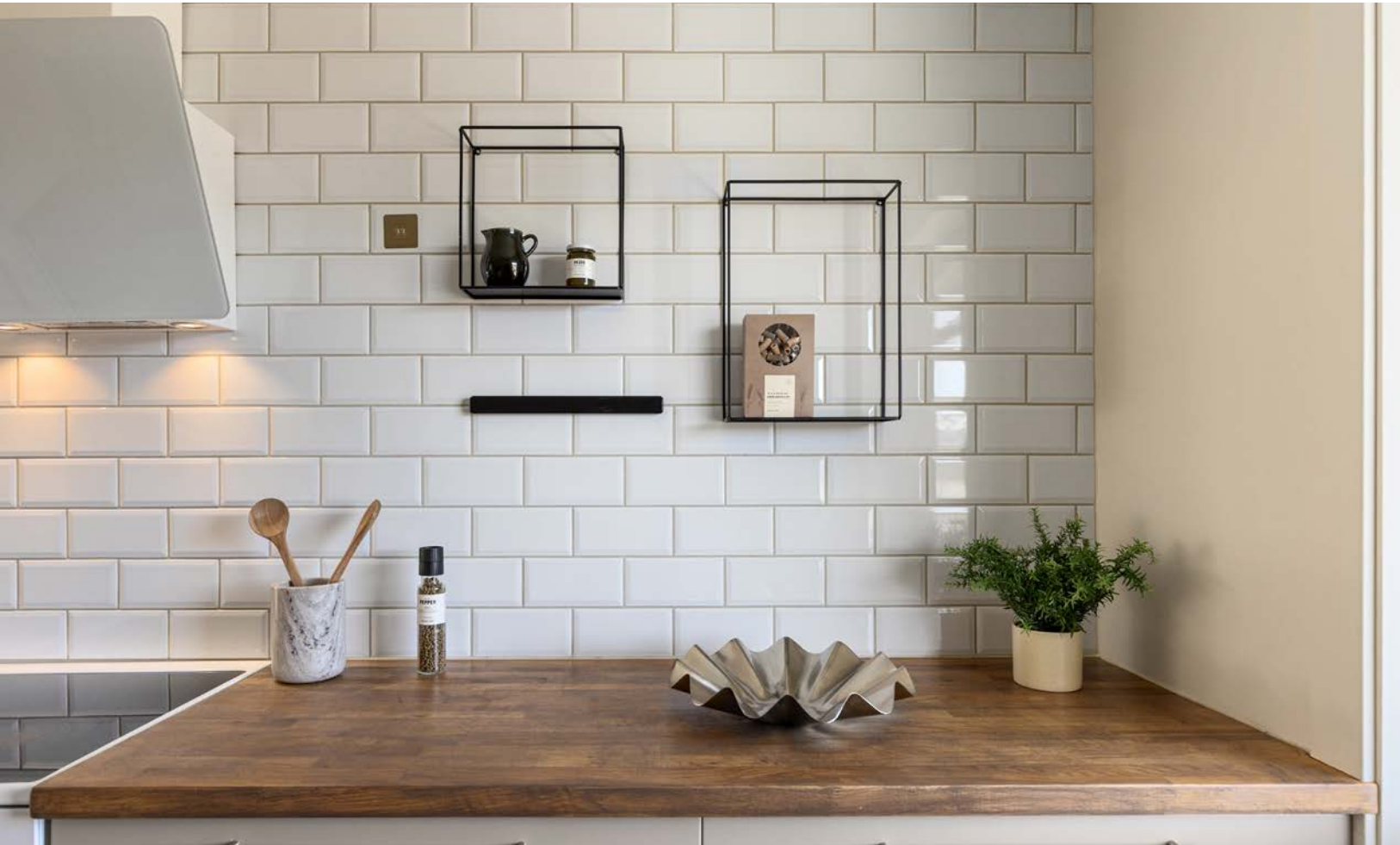














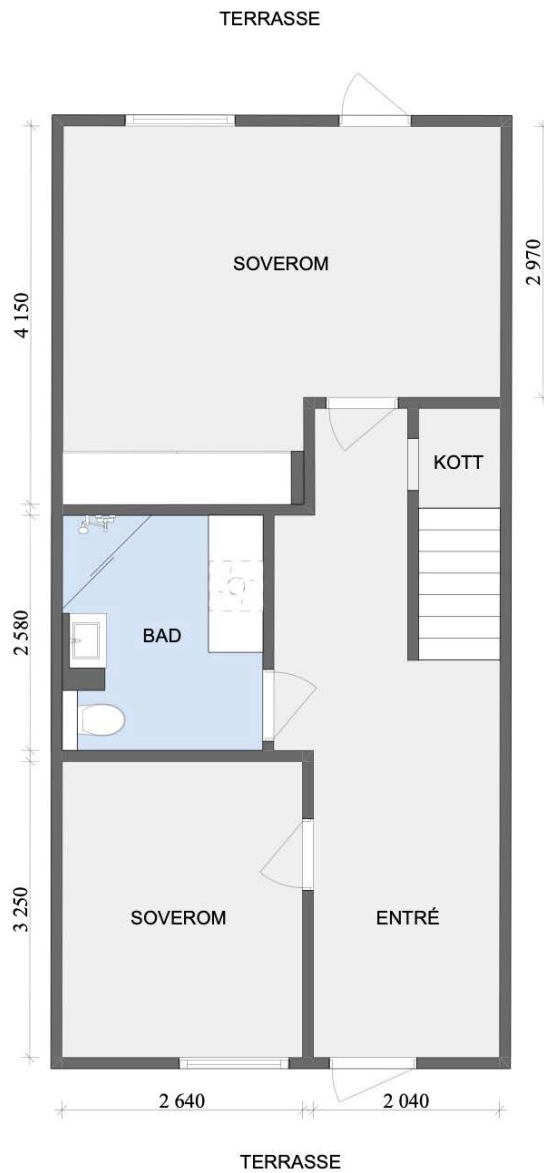




Plantegning

Grindbråtan 60 C

1.etg



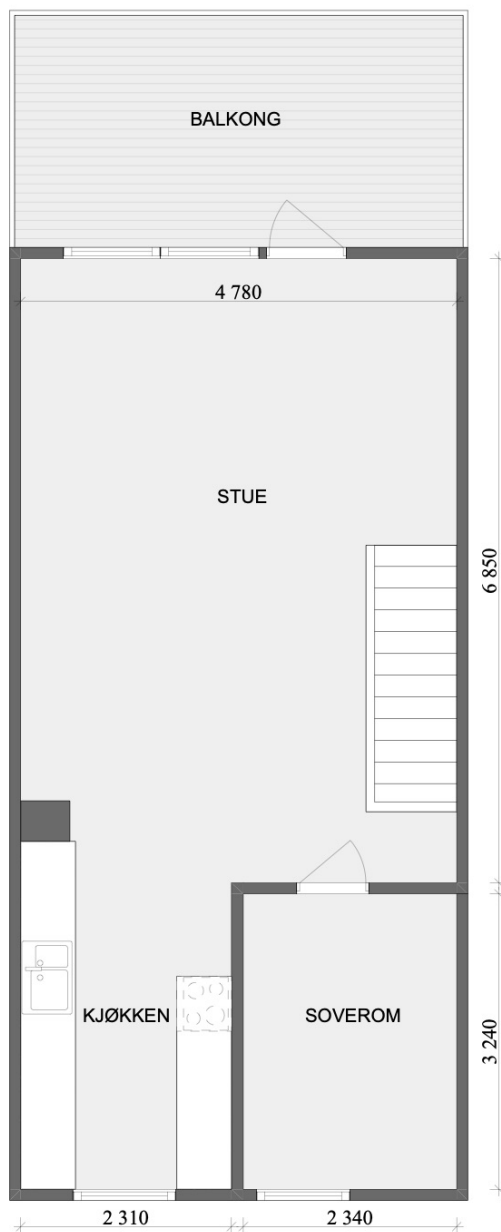
Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Grindbråtan 60 C

2.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Grindbråtan 60 C, 1484 HAKADAL

📖 NITTEDAL kommune

gnr. 40, bnr. 1

Andelsnummer 141

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2264

Eiendomsverdi ref nr: ZB5293

Foretak: Rana Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Flere av boligens overflater med malt.
- Frontene på kjøkkenet ble malt.
- Benkeplatene på kjøkkenet ble slipt.
- Service på varmepumpe.
- Diverse arbeider av rørlegger.

2025:

- Ny ventilator.

2024/2024:

- Radonmåling

2023:

- Etterisolering av vegger.
- Ny fasade.
- Nytt tak.
- Ny veranda.
- Nytt tak og pipehatt.
- Nye vinduer.
- Ny ytterdør.
- Malt bod.

2021:

- Installert varmepumpe.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur/grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall (aluminium/stål). Vinduer, ytterdør, balkong- og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd. Terrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra soverom, er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 20 kvm, orientert mot nord. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og plater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 116 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Al Bliksrud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 485 516. Borettslaget består av 142 enheter i rekkehusbebyggelse med adresse Grindbråtan 15–64. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater og parkeringsarealer. Det er grøntområder både rundt og mellom bebyggelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler, og blant avviker følgende fra tegningene. Opprinnelige vegger mellom stue og separat kjøkken er fjernet for å etablere en stue med åpen kjøkkenløsning. Skilleveggen mellom separat wc-rom og bad er fjernet for å etablere et større bad. I første etasje er flere vegger fjernet for å oppnå et større soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

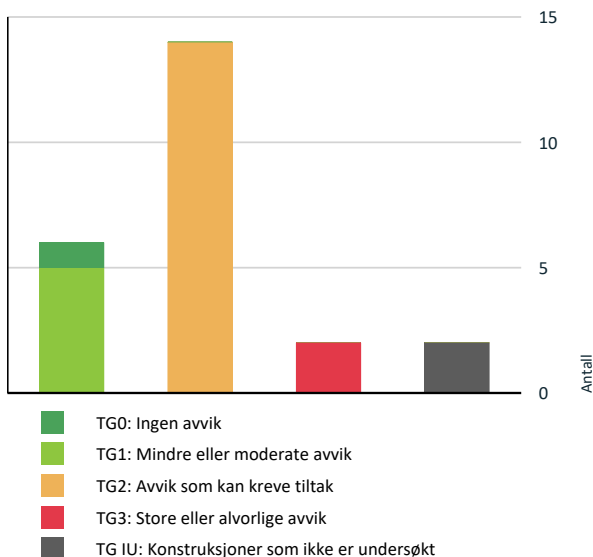
Fellesareal - Garasjerekke

- Det foreligger ikke tegninger

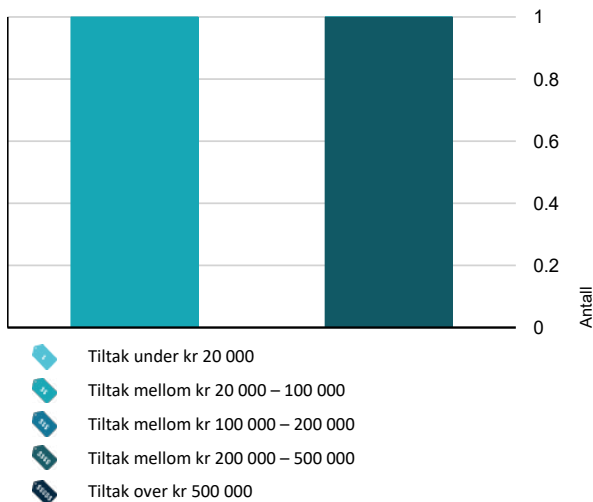
Tegninger er ikke tilsendt. Dette innebærer at undertegnede ikke har klart å påpeke åpenbare ulovligheter. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Ifølge opplysninger gitt av
forretningsfører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking fra 2022.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Taket var tildekket med snø på befaringdagen

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall (aluminium/stål).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Det er en uisolert takluke adkomst via stige. På loftet ble det registrert fuktskjolder, rim, misfarging og svertesopp. Loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av lav takhøyde, begrenset belysning og fravær av gulv over isolasjonen. Disse forholdene medførte begrenset innsyn og gjorde deler av loftet uegnet for sikker ferdsel, og området ble derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av begrensningene ved vurderingen av denne bygningsdelen ble det anbefalt å gjennomføre nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. Undertegnede anbefalte på befaringstidspunktet at de ovennevnte forholdene meldes inn til styret i borettslaget, da det ikke kunne konkluderes om forholdene var pågående eller av eldre dato.

Den 10.04 opplyste selger per e- post at det den 23.03 ble gjennomført en befaring i regi av borettslaget, hvor det ble konkludert med at fuktmerkene på loftet er av eldre dato, og at det ikke foreligger tegn til gjenværende fukt eller aktiv lekkasje gjennom det nye taket.

Det presiseres at ovennevnte ikke er kontrollert av undertegnede, da vurderingen er basert på øyeblikksbildet på befaringstidspunktet den 28.01. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkong- og terrassedør med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre. Ytterdør med isolerglass fra 2021.

TG IU Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd. Terrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra soverom. Terrassen er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 20 kvm som er orientert mot nord. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen. Bod ved boligens inngangsparti var fullt av løsnø. På bakgrunn av dette var det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere denne bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres når eiendommen er snøfri og boden er tømt for løsnø. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport



Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på gulvflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt sviikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 2 Krypkjeller, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur/grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt ringmur/grunnmur i betong med malingsavflassing og misfarging. På forespørsel opplyser eier om at det ikke er krypkjeller, kryperom eller hulrom under denne boligen/bygningsmassen. Konstruksjonen av bygningsmassen er bygd på en slik måte som indikerer at det er et ventilert rom under 1. etasje. Erfaringsmessig ansees slike rom som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Og en konstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Det ble ikke registrert åpninger utvendig eller luke på gulv inne i boligen. Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med bruksslitasje og med knirk.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår. Baderomsdør med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Ifølge opplysninger fra eier ble badet restaurert i 2010. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt for takstmannen. Badet har begrenset gjenværende teknisk levetid, og på grunn av de påpekte forholdene som ble registrert, er renovering påregnelig. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det er registrert sprekkdannelser på to veggfliser, henholdsvis under veggmontert klosett og over baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger, samt silikonfuger med svertesopp.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvflisene har bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på flere av flisene. Det er registrert silikonfuger med svertesopp. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen, og det ble registrert motfall mot sluk ved baderommets inngangsparti.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

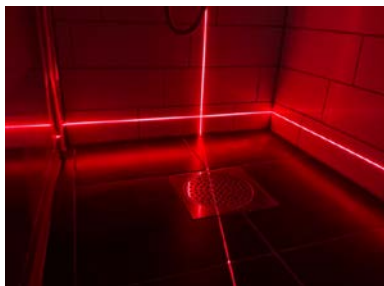
Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Inspeksjonsluke: Det er registrert feil utførelse noe som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det ble registrert at sveisemembranen er feilplassert. Den ligger foran avløpsrøret i stedet for bak, slik korrekt utførelse tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredning med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

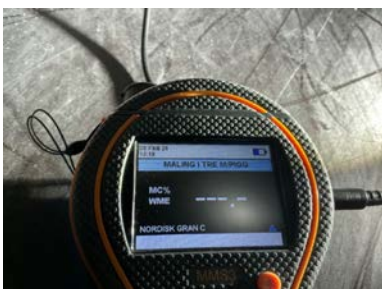
Punktet må sees i sammenheng med 'Kryp Kjeller, grunnmur og fundamenter'



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har bruksslitasje og mangler enkelte bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken, herunder automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Slitte benkeplater. Oppvaskmaskin og kjøp/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Det er registrert fuktstjolder på parkettgulvet i området ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen. Undertegnede kan likevel ikke utelukke skjulte skader.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Det ble registrert fuktskjolder inne i vannfordelerskapet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke klart å konkludere om dette er en pågående problemstilling. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Eier opplyser om at anlegget er kontrollert av autorisert rørlegger etter befaring, og det ble konstatert at dette ikke er en pågående vannlekkasje. Utvendig uisolert utekran. Eldre stoppekraner. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 l fra 2007 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Varmtvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringssskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
2016.
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kun på 1 kurs - Gang/soverom i 1. etasje, ved bruk av støvsuger og alle varmeovner.
 7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

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:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende håndløper på den ene veggen i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappen.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Fellesareal - Garasjerekke

**Anvendelse****Byggeår**

1979

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ifølge opplysninger gitt av forretningsfører.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen baserer seg derfor på visuell observasjon.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

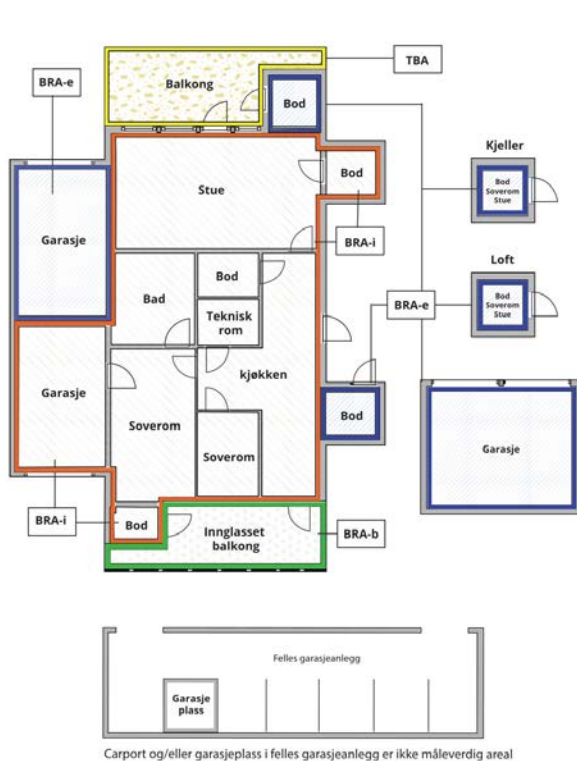
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	13
1. etasje	49	5		54	33
SUM	98	5			46
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med trapp, soverom		
1. etasje	Entré m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kott	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,39 meter.

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,18 - 2,4 meter.

Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler, og blant avviket følgende fra tegningene. Opprinnelige vegger mellom stue og separat kjøkken er fjernet for å etablere en stue med åpen kjøkkenløsning. Skilleveggen mellom separat wc- rom og bad er fjernet for å etablere et større bad. I første etasje er flere vegger fjernet for å oppnå et større soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Fellesareal - Garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Fellesareal - Garasjerekke:

Garasjeplass i rekke på ca. 13 kvm, merket "78". Bruksrett ble ikke fremvist. Garasjeplassen 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 garasjen tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke tilsendt. Dette innebærer at undertegnede ikke har klart å påpeke åpenbare ulovligheter. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Rana Noman Tariq Mari Rustad Egge	Takstingeniør Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	40	1		0	41029.4 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Festet

Adresse

Grindbråtan 60 C

Hjemmelshaver

Al Bliksrud Borettslag. Orgnr: 948 485 516

Kommentar

Grunneier: Opsahl Inger Arentz-Hansen. For øvrige opplysninger se festekontrakten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Al Bliksrud Borettslag	948485516		USBL	Kværn Haakon Magne Sørli, Egge Mari Rustad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

141

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Åneby/Hakadal i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Kort avstand til barnehage, butikksenter og legesenter. God offentlig kommunikasjon med tog fra Åneby stasjon eller buss på riksvei 4. Romerikeåsen og Nordmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten. Det er lysløyper i Hakadal, samt badeplasser langs Nitelva/Hakadalselva. Kort avstand til Varingskollen alpinanlegg og golfanlegg ved Aas gård.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Al Bliksrud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 485 516. Borettslaget består av 142 enheter i rekkehusbebyggelse med adresse Grindbråtan 15-64. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater og parkeringsarealer. Det er grøntområder både rundt og mellom bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://bliksrudbl.no> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur/grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 04.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	04.05.2026	
3	04.05.2026	
4	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mari Rustad Egge

Haakon Magne Sørli Kværn

Boligen

Grindbråtan 60C

1484 HAKADAL

3232-40/1/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

For lite fall i gulv mot sluk etter dagens standard.

Defekt blandebatteri på bad har ført til dryppende vann ned i skuffen under servanten. Ført til noe rust. Blandebatteri byttet og skade utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Bad restaurert i regi av tidligere eier i 2010 jamfør egenerklæring fra tidligere eier. Informasjon fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Av tidligere eier i 2010. Informasjon fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: DVS

Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Nye vinduer, dører, etterisolering av vegger, ny kledning/fasade, nytt tak, ny veranda og nytt tak og diverse på bod.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ladeklar AS (Nå Elaway AS)

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Det er påvist skjevheter i boligen. Dette gjelder en rekke boliger i borrettslaget og overvåkes/utbedres av borettslaget etter behov. Borettslaget har i forbindelse med salget vært på befaring og stadfestet at skjevheter i vår bolig skyldes alder og er innenfor normalen. Det har ikke vært av en slik grad at det har vært nødvendig med tiltak i vår bolig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Råte i bunnsvillen i vår bolig. Utbedret av borettslaget i 2017.

Det er merker etter fukt på loft. Borettslaget og entreprenør har vært på befaring i forbindelse med salget og konstatert at dette er fra før 2011 (lagt nytt tak da). Taket har vært tett i vår eierperiode (både før og etter rehabilitering i 2022).

Utbedring av råteskader og grunnmursutbedringer var en del av rehabiliteringsprosjektet. Bortsett fra bunnsvillen før vår eiertid, har dette ikke vært noe problem i vår enhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: DVS/Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Råte i bunnsvillen utbedret 2017 i regi av borettslaget. Nytt tak i forbindelse med utvendig rehabilitering i 2022/2023 i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Vi tok 2 mus i musefelle under vasken høsten når boligen sto uten kledning i 2023. Hatt musefelle siden da. Ikke tatt flere mus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: DVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert kledning/ny fasade med musesperrer.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hadeland VVS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse vedlikehold på bad. Reparert flottør til toalett, undersøkt vannfordelingsskapet. Installert tettemuffer i overgang mellom pex og varerør på kjøkkenet. Ellers generell undersøkelse av rør på bad og kjøkken. Etter rørleggers mening er det ingen ting annet som trenger tiltak.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja



Ny ventilator (kjøkkenvifte) på kjøkkenet høsten 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny ventilator på kjøkken. Samme modell som var der fra før.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: EI-Effekt AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert av EI-Effekt AS høsten 2021.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Kurs på hovedsoverom går ved bruk av støvsuger og varmeovner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Elektro-Kontakten AS / EI-Punkt AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringskap i 2009 / Hele el-anlegget ble oppgradert av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: EI-Effekt AS

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til ny varmepumpe.
Samsvarserklæring.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: M. Carlsen & Sønn

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikkontakter, lamper, lys og generelt elektisk arbeid etter rehabiliteringen. Samsvarserklæring.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Borettslaget er ansvarlig for regelmessig måling og distribuerer målere ved behov.

Radonmåling gjort vinteren 2024/2025:

Soverom 1 etasje: 110 ± 14 Bq/m³

Stue 2 etasje: 89 ± 12 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Verditakst og salgsoppgave fra når vi kjøpte i 2021. Oversendt takstmann.



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på bolig 2011 i regi av borettslaget. Informasjon fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse på bakside (2018) og framside (2019) utført av daværende eier. Han er/var murer. Informasjon fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på utebod. Antar dette er borettslaget som har utført, men finner ikke dokumentasjon. Informasjon fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det er en utekran på baksiden som aldri har fungert. Vi har aldri hatt behov for denne da vi har hentet vann fra badet til vanning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 1 av 3

AL Bliksrud Borettslag	Vår ref.: 23/141	Fødselsdato eier: 15.08.1986
Grindbråtan 60 C	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 01.07.1987
1484 HAKADAL	Eiere: Mari Egge, Haakon Magne Sørli Kværn	
Organisasjonsnr: 948 485 516	Andelsnr: 141	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 536

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 632
	Avdrag IN-lån	1 203
	Felleskostnader	4 528
Tilleggsytelser:	Internett	173

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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: 01.03.2026**Tot. utg. i kr.: 9 717**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 632
	Avdrag IN-lån	1 203
	Felleskostnader	4 709
Tilleggsytelser:	Internett	173

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	909 285	Gjeld siste årsoppg.:	927 127
Klient ajourf. lån:	123 299 483,62	Klient gj. s. årsoppg.:	122 990 974

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369582511, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 18.02.2026: 120 571 624

Andel av saldo: 909 286

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Rune Andersen Thaule

Adresse: Grindbråtan 28 A

Postnr/-sted: 1484 HAKADAL

Telefon: Mob.: 40073580

E-post: post@bliksrudbl.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	927 127	Andre inntekter:	998
Annen formue:	28 790	Utgifter:	48 378	

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 2 av 3

AL Bliksrud Borettslag	Vår ref.: 23/141	Fødselsdato eier: 15.08.1986
Grindbråtan 60 C	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 01.07.1987
1484 HAKADAL	Eiere: Mari Egge, Haakon Magne Sørli Kværn	
Organisasjonsnr: 948 485 516		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	76 500
Andelsnr:	141	Partialobligasjonsnr:	141

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds/bruksnr: 40/1, 40/143
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 210 695,00, 31 240,00
Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP560438

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 20.01.1977 Første innflytting: 21.06.1997
Etasje: Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()
Systemlås: Nei Antall rom: 4
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 4
Livsløp standard: Nei Kategori: 4 roms rekkehus
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Noen leier motorvarmer i borettslaget, den følger IKKE med automatisk ved salg. Ved eierskifte gi Usbl Nittedal beskjed. Det samme gjelder andre registrerte tilleggsytelser som parkering (følger ikke automatisk med).

Garasje nr 10 brukes som en styregarage.

Borettslaget bruker www.bliksrudbl.no som informasjonskanal. Nye beboere bør ta en titt på hjemmesiden og sette seg på nyhetsbrev.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt inngår i felleskostnadene.

Biloppstillingsplass følger ikke ved salg. Ved salg er det selgers ansvar å si opp plassen til styret. Ta kontakt med styret for mer info

Bliksrud Borettslag har som det første borettslaget i Norge inngått avtale med BUA. Det er en ordning med utlån av utstyr til sport og friluftsliv. Borettslaget har alt fra Kano til ski. Ordningen er gratis. Se på nettsidene for mer informasjon.

Garasje 078

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 3 av 3

AL Bliksrud Borettslag

Vår ref.: 23/141**Fødselsdato eier:** 15.08.1986

Grindbråtan 60 C

Type: Borettslag tilknyttet**Fødselsdato medeier:** 01.07.1987

1484 HAKADAL

Eiere: Mari Egge, Haakon Magne Sørli Kværn**Organisasjonsnr:** 948 485 516**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR

A/L BLIKSRUD BORETTSLAG

Første gang vedtatt på generalforsamling 15.04.2013
Endret 27.05.2025

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten.

1. Bomiljø

Husordensreglene skal medvirke til å sikre borettslaga et godt bomiljø. Det skal være trygt å være beboer i vårt borettslag, uansett etnisk bakgrunn, religion eller seksuell legning. Opplever noen at en annens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse, ta kontakt med styret.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler, moped m.v. må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer.

2. Støy

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering, eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl.07:00-20:00
- På lørdager kl.10:00-18:00

Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred, herunder og søndager.

Andelseier som pusser opp skal fortløpende fjerne søppel fra fellesarealer og uteområder. Vi minner om at man skal ta hensyn til sine naboer.

Ballspill i og rundt ballbingen skal være avsluttet innen kl.22:00. Det skal være ro på lekeplasser kl.23:00.

3. Parkering

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser borettslaget har til disposisjon. Beboere som har gyldig bevis for forflytningshemming kan kontakte styret. Alle enheter i borettslaget har egen garasjeplass som en plikter å benytte til parkering av eget kjøretøy.

Det er kun tillatt å kjøre inn til bolig for kort av- og pålessing (maks 20 min). Kontakt styret ved behov for lenger parkerings tillatelse innenfor bom. Gjester med gyldig bevis for forflytningshemming kan parkere innenfor bommer på merket område.

Det er ikke tillatt å bruke garasjer som oppholdsrom eller lagring, både med tanke på HMS-ansvar og brannfare. Lagring av materialer, esker, møbler etc. som gjør at kjøretøy ikke lenger har plass er ikke tillatt mer enn 1 måned uten avtale med styret.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør i bolig ikke blir frostskaadet.
- At utvendige varmekabler for utekran skal være påslått og utvendig kran må tappes for vann før det er meldt kuldegrader, senest 1.oktober. Hvis det ikke blir gjort må andelseier selv stå for kostnader ved reparasjon, ref vedtekter.
- Å rense sluk og avløp regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter må straks utbedres - kontakt rørlegger.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkong og platting ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboere står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Hvis du ikke straks melder i fra om oppdaget skade til styret, risikerer du å måtte dekke skaden og evt følgeskader selv.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å bruke borettslagets skademeldingsskjema ved innmelding av skader. Dette finnes på vår hjemmeside.

Andelseier skal melde ifra til styret i forkant før oppussing/rehabilitering av bad (må følge forskrift for rehabilitering av bad vedtatt av GF mars 2017) og etablering av pipe (også søknadspliktig til Nittedal kommune).

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Erklæring og søknad om dyrehold finnes her: <https://forms.gle/i6Xhh8n8XoQP43rd7> .

Hunder må holdes i henhold til borettslagets regler om hundehold. Det er tillatt med utekatt mot dokumentasjon på kastrering/sterilisering av katten sendt til styret.

6. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Kast hundebæsj og annet avfall i oppsatte søppelkasser rundt på området.

Søppelbrønner er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og brettes så det ikke tar opp unødvendig plass i brønner. Matavfall og glass og metall kastes i egen brønn. Farlige gjenstander som malingsspann og små elektrisk kastes i egne beholdere for dette formålet.

Alt annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbrønner. Er nærmeste brønn full, bruk en av de andre brønnene i borettslaget eller ta søppelet med hjem igjen. Meld gjerne ifra til styret om full brønn.

Avfall skal ikke legges ut på boligselskapets områder eller tilnærmet område til borettslaget, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og grevling til boligene.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Herav og utføre ettersyn, beboere er pålagt å gi adgang til bolig ved meldt ettersyn, jmf vedlikeholdsplikten.

Alle leiligheter skal ha minst en fungerende røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteriet skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Hver leilighet skal og være utstyrt med et brannslukkingsapparat.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverommet. Beboerne er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukkingsapparat er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt, må dette meldes til styret da styret er ansvarlig for brannsikring i boligene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen da dette eies av borettslaget.

Det skal være fri rømningspassasje for naboer bak boligene. Beboere er selv ansvarlig for evt klipping av busker/trær bak bolig for å holde fri passasje. Gjerder bak bolig over 1 meter må inneholde port for rømningsvei.

8. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill/bålpanne er kun tillatt på bakkenivå og med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Grill må ikke være til hinder for rømningsveier.

9. Bruksoverlating/utleie av bolig

Bruksoverlating/utleie er ikke tillatt uten samtykke fra styret, ref. vedtekter. Borettslaget bruker Usbl sitt søknadsskjema som finnes ved å logge inn på Bonabo. Ved bruksoverlating har utleieren ansvaret overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

10. Salg av bolig

Ved salg av bolig er andelseier pliktig å melde inn ny eier til Usbl. Deretter skal ny eier godkjennes av styret før overtakelse er tillatt.

Ved overtakelse av bolig til ny eier skal alltid hjemmesentral for internett, brannslukningsapparat og nøkler til bolig, garasje og postkasse følge med leiligheten - da dette tilhører boligen. Ved tap av dette må andelseier erstatte dette selv.

Vedtekter

for A/L Blikrud Borettslag - org nr 948485516

tilknyttet

Boligbyggelag Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.11.1974

Endret den 06.05.2004

Med virkning fra samme dato som ny lov om borettslag trer i kraft,

15.08.2005

Endret den 15. april 2013

Endret 20.03.2017

Endret 23.04.2018

Endret 29.04.2019

Sist endret 24.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Nittedal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. 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) Nittedal kommune har rett til å eie inntil 12 andeler.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Garasjer og parkeringsplasser

(1)Forvaltning:

Blikrud Borettslag har bygget og eier 144 garasjer på borettslagets eiendom. I tillegg disponerer borettslaget 10 parkeringsplasser med motorvarmeruttak. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til disse.

Andelseiere i Blikrud Borettslag svarer felles for utgifter som vedrører garasjeanleggene (strøm, forsikring, vedlikehold etc.).

Andel av felleskostnadene for driften av garasjene fastsettes av borettslagets styre og inngår i husleien til den enkelte.

(2)Vedlikehold:

Den enkelte leietaker forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av tak, gulv, port og elektrisk opplegg. Den enkelte leietaker er ansvarlig for å melde fra til styret om feil ved disse.

(3)Bruken av garasjene:

Garasjen skal benyttes til motorkjøretøy som definert i kjøretøyforskriften §2-2 og 2-3, men ikke §2-2 punkt 4 (se <http://www.lovdatab.no/for/sf/sd/td-19941004-0918-002.html>). Annen lagring av materialer, esker, møbler etc. som gjør at kjøretøy ikke lengre kan lagres er ikke tillatt mer enn 1 måned uten etter avtale med styret. Skriftlig søknad sendes styreleder.

Leietaker plikter til enhver tid å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom.

I garasjen må det ikke oppbevares mer enn 20litr petroleumsprodukter i tillegg til kjøretøyets tank. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

Garasjeporten skal holdes stengt og låst slik at uvedkommende ikke kommer til den eller nabogarasjer.

Innvendige forandringer av garasjene må på forhånd forelegges styret for godkjenning. Unntatt dette er oppsetting av hyller og kroker for oppheng.

(4) Utleie:

Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget kan derfor kreve at garasjen leies ut dersom andelseiere ikke selv benytter garasjen til motorkjøretøy.

Styret skal opprette venteliste for søkere blant andelseiere i Blikrud Borettslag som ønsker å leie garasje/fast biloppstillingsplass.

Finnes det ikke interesserte søkere på ventelisten, kan ledig garasje leies ut til andre for kortere perioder - maks 12 måneder av gangen.

Framleie av garasje er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra borettslagets samtykke.

Ved utleie av garasje må eier sende skriftlig melding til styret med navn og adresse på leier, samt lengde på leiekontrakt.

Styret regulerer pris på garasje og parkering etter veksten i KPI (konsumprisindeks). Utleier vil få denne summen til fratrukk på sin husleie. Forretningsfører vil belaste leietaker med tilsvarende økning på sin husleie.

(5) Mislighold:

Dersom den enkelte "garasjedisponent" ikke retter seg etter de regler som er trukket opp for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og leie den ut til en annen interessert andelseier.

(6) Annet:

Leieavtalen med vedtekter er skrevet i 2 eksemplarer for hver garasje og undertegnet av borettslaget og andelseier som disponerer garasje.

(7) Parkeringsplasser:

Styret forvalter alle parkeringsplasser i borettslaget og pris for fremleie fastsettes av styret.

§1 Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. Et motorkjøretøy er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved motorkjøretøyet i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser.

§2 Det står styret fritt å engasjere privat kontroll/borttauingsfirma dersom §1 ikke overholdes. Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes motorkjøretøyets eier etter privatrettslige regler.

§3 Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varslings.

§4 Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt.

§5 Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med styret.

§6 Det er ikke tillatt å ha motorkjøretøy langtidsparkert på borettslagets eiendom utover 7 døgn uten skriftlig avtale med styret.

§7 Forflytningshemmede med gyldig offentlig bevis kan parkere inne i borettslaget på egne oppmerkede plasser.

§8 Det er tillatt å stoppe utenfor egen leilighet i forbindelse med vare/syketransport.

§9 I forbindelse med oppussing e.a kan håndverkere som er engasjert av beboer/borettslag parkere inne i borettslaget. De skal dog vise hensyn til andre (utrykningskjøretøy, posten, forflytningshemmede) og ikke sperre for inngangspartiet til andre beboere.

4-3 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

a) Utbygging i borettslaget

Andelseier må søke styret i forkant ved utbygging/tilbygg og andre fysiske tiltak utendørs, slik som platting e.l. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

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.

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

(3) Etter at samtlige leiligheter har fått skiftet varmtvannsbereder én gang, vil ansvaret for senere utskifting bli den enkelte andelseiers ansvar.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier har ansvaret for vedlikehold og eventuell utskifting av utekran og for røret under huset.

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

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

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

(9) 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.

(10) Oppussing/oppgradering av bad skal meldes styret i borettslaget for godkjenning.

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av platting, støttemur og gjerde oppført av andelseier, som dermed ikke er del av den opprinnelige bygningsmassen i borettslaget.

(12) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av solskjerming.

(13) Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av uteområder som er tilknyttet boligen, slik som stell av beplantning og andre vekster. Beplantning og vekster skal innrettes slik at det ikke vokser inn mot panel. Beplantning og vekster skal heller ikke være til ulempe for andre beboere.

(14) Forsikring. Andelseiere har ansvar for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (innboforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av borettslagets forsikring og må dekkes i sin helhet av andelseieren eller dennes forsikringsselskap.

Bygningsmessige skader som oppstår innenfor leilighetens inngangsdør inkl. leilighetens veranda, dekkes av borettslaget eller deres forsikringsselskap. Andelseier må dekke borettslagets egenandel for slike skader, unntatt når de skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet av borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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 unødige ulemper 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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av 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) 2 måneder forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet samt frist for forslag til valgkomite.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

AL Blikrud Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Flammen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Blikrud Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Flammen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Formål kameraovervåkning av borettslagets område

5.2 Bestemmelse i vedtektene om videoovervåkning

5.3 Nye husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret ønsker fortsatt å øke dette tilsvarende gjennomsnittlig lønnsvekst per år (5,3% i 2024) som vi gjorde i fjor. Budsjettert honorar for 2024/2025 blir kr.276.000 (opp fra kr.263.000 for 2023/2024).

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 276.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Formål kameraovervåkning av borettslagets område

Forslagsstiller: Styret

Skriftlige begrunnelsen (formål) som ble protokollført om kameraovervåking på GF ifjor er feil. Tekst som ble protokollført var: «overvåkning kun vil brukes for etterlevelse av husordensregler eller straffbare forhold. Å bruke overvåkingen for å sjekke for eksempel kildesortering av søppel eller andre såkalte mindre tungtveiende formål er ikke tillatt.»

Første setning er derimot ikke riktig, da dette ikke er tillatt.

Derimot skulle det vært dette formålet, som ble muntlige forklart og som er plukket ut fra i innledning til selve saken:

Formålet for kameraovervåkning i Bliksrud Borettslag er

- sikkerhetstiltak mot stjeling, tagging, forsøpling og uønsket adferd.
- redusere kriminalitet i borettslag, slik som tyveri eller annen uønsket adferd.
- bevis mot trakassering eller uønsket oppførsel fra en annen beboer eller besøkende
- øke eiendomsverdien i borettslaget.

Forslag til vedtak: Det riktige formålet for kameraovervåking vedtas

5.2 Bestemmelse i vedtektene om videoovervåking

Forslagsstiller: Styret

Vi glemte på GF ifjor at det og må inn en bestemmelse i selve vedtektene om videoovervåking etter at forslag om videoovervåking gikk igjennom med 2/3 talls flertall på GF-2024.

Paragraf nr.? Videoovervåking

"Videoovervåking av borettslagets garasjer, parkeringsplasser, postkasser og søppelbrønner er tillatt med hensikt å forhindre forsøpling, tyveri, hærværk, og annen ulovlig oppførsel. Eventuell utvidelse av områder må sendes inn som forslag til GF og vedtas med 2/3 flertall.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes automatisk etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker. Opptak som omhandler lovbrudd er lov å spare på i 30 dager."

Forslag til vedtak: Forslag til ny vedtekt med overskrift videoovervåking vedtas.

5.3 Nye husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene er utdatert og gamle og trenger en oppdatering. Det er derfor laget nye som er basert på USBL sine felles husordensregler.

Forslag til vedtak: Forslag til nye husordensregler vedtas

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Rune Andersen Thaule
Styremedlem, Boye Valentin Nerli Svensson
Styremedlem, Jon-Anders Kindberg
Styremedlem, Ann-Charlotte Langseth
Styremedlem, Klaus Harms
Varamedlem, Franziska Finsterbusch Hamdy
Varamedlem, Anna Elisabeth Fagerell
Varamedlem, Helene Poulsen

I år er det styreleder (Geir Rune) og to styremedlemmer (Klaus og Boye) og tre varaer (Franziska, Anna og Helene) som på valg. Styreleder og styremedlemmene velges for to år 2025/2026 og 2026/2027, varaer for et år 2025/2026. Videre er det behov for noen som kan være med i valgkomiteen 2025/2026. Beboerne i borettslaget ble oppfordret til å søke om stillingene, digitalt og infoskriv på oppslagstavlene i borettslaget.

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder - Geir Rune Andersen Thaule

Forslag til vedtak: Geir Rune Andersen Thaule velges videre som styreleder for perioden 2025/2026 og 2026/2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem - Bente Merete Bjor, 21 E (ny)

Styremedlem - Robert Samuelson Johansson, 23 D (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg i år er Jon Kindberg og Ann-Charlotte Langseth

Forslag til vedtak: Bente Merete Bjor og Robert Samuelson Johansson velges som nye styremedlemmer for perioden 2025/2026 og 2026/2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

1. Varamedlem - Franziska Hamdy

2. Varamedlem - Maren Kallhovd, 58 F (ny)

3. Varamedlem - Anna Fagerell

Forslag til vedtak: Franziska Hamdy, Maren Kallhovd og Anna Fagerell velges som varamedlemmer for perioden 2025/2026

6.4 Valg av valgkomite

Det er ingen som har meldt interesse for å være med i valgkomiteen. Derfor har representantene i komiteen bestemt seg for å sitte et år til. Det vil si for perioden 2025/2026:

Dorothee Harms, leder valgkomité

Mona Svensen, medlem valgkomité

Camilla Dahlseng, medlem valgkomité

Forslag til vedtak: Dorothee Harms, Camilla Dahlseng og Mona Svensen velges som valgkomité for perioden 2025/2026

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Usbls generalforsamling i 2025 var 5.mai. Styreleder stilte som delegat fra Bliksrud brl etter vedtak gjort på GF-2024: "Styret sender minst en delegat til Usbl sin generalforsamling hvert år."

Forslag til vedtak: Styret sender minst en delegat til Usbl sin generalforsamling hvert år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	11 847 602	2 409 303
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-7 527 153	-42 897 563
Tilbakeføring av avskrivning	8 903	6 675
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 684 258	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	239 001	52 329 187
B. Årets endring disponible midler	-8 963 506	9 438 299
C. Disponible midler	2 884 096	11 847 602
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 713 517	13 910 564
Kortsiktig gjeld	-829 421	-2 062 962
C. Disponible midler	2 884 096	11 847 602

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

Resultatregnskap 2024 AL Blikrud Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 519 046	14 249 540	16 065 200	16 967 348
Sum leieinntekt		16 519 046	14 249 540	16 065 200	16 967 348
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 000	68 760	0	0
Sum annen inntekt		2 000	68 760	0	0
Sum inntekt		16 521 046	14 318 300	16 065 200	16 967 348
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	831 304	275 615	158 500	547 000
Styrehonorar	3	288 000	300 000	288 000	276 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 903	6 675	7 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		220 314	222 735	200 000	195 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 696 565	887 789	862 000	827 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 338 178	2 812 645	2 850 000	2 778 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	16 449	5 938	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 863	2 822	367 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	9 744 938	44 716 432	8 841 000	865 000
Revisjonshonorar		11 769	11 240	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		296 602	281 406	297 000	308 000
Andre honorar	9	59 272	1 153 475	6 000	58 000
Kontorkostnad		12 017	12 800	12 500	10 000
TV/bredbånd		262 337	466 057	288 000	295 476
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 561	0	0	0
Kontingent og gaver		47 408	43 429	44 000	44 000
Forsikring		817 165	738 873	813 000	971 000
Eiendomsskatt		316 455	329 871	322 000	348 000
Andre kostnader	10	242 718	246 515	235 500	239 000
Sum kostnad		17 227 819	52 514 317	15 608 500	7 792 476
Driftsresultat		-706 773	-38 196 018	456 700	9 174 872
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		251 230	398 583	0	0
Rentekostnad		7 071 610	5 100 129	6 443 000	6 922 000
Netto finansposter		6 820 380	4 701 545	6 443 000	6 922 000
Arsresultat		-7 527 153	-42 897 563	-5 986 300	2 252 872
Overført til/fra annen egenkapital		-7 527 153	-42 897 563	0	0
SUM OVERFØRINGER		-7 527 153	-42 897 563	0	0

Balanse 2024 AL Blikrud Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	33 023 039	33 023 039
Påkostninger	4	2 025 184	430 051
Garasjer	4	86 661	86 661
Andre fellesanlegg	4	123 053	42 831
Finansielle anleggsmidler			
Utlån	11	81 000	81 000
Sum anleggsmidler		35 338 937	33 663 582
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		130 285	109 888
Forskuddsbetalte kostnader		275 187	221 832
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 308 045	13 578 844
Sum omløpsmidler		3 713 517	13 910 564
SUM EIENDELER		39 052 454	47 574 146

Balanse 2024 AL Blikrud Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		14 200	14 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-97 282 826	-89 755 673
Sum opptjent egenkapital		-97 282 826	-89 755 673
Sum egenkapital	12	-97 268 626	-89 741 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	125 033 858	124 794 857
Borettsinnskudd		10 457 800	10 457 800
Sum langsiktig gjeld		135 491 658	135 252 657
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		48 329	40 170
Leverandørgjeld		502 871	1 752 450
Skyldig off. myndigheter		52 761	41 517
Påløpne renter		37 579	40 296
Annen kortsiktig gjeld		187 880	188 529
Sum kortsiktig gjeld		829 421	2 062 962
Sum gjeld		136 321 079	137 315 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 052 454	47 574 146
Pantstillelser	14	135 491 658	135 252 657

Sted: _____

Dato: _____

Geir Rune Andersen Thaulé
Styreleder

Jon-Anders Kindberg
Styremedlem

Klaus Harms
Styremedlem

Ann-Charlotte Langseth
Styremedlem

Boye Valentin Nerli Svensson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 892 668	7 234 404
3609 Innkrevde felleskostnader garasjer	74 250	62 250
3617 Strøm el-billading	18 876	0
3618 Leietillegg strøm	25 250	51 099
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	287 976	0
3650 Inntekt renter lån	7 094 790	4 908 359
3660 Inntekt avdrag lån	2 125 236	1 993 428
Sum	16 519 046	14 249 540

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Gjestekort, parkering	2 000	500
3999 Andre inntekter	0	68 260
Sum	2 000	68 760

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	618 414	182 574
5150 Påløpne feriepengar	74 210	21 909
5280 Andre fordeler fra lønn	2 928	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 928	0
5400 Arbeidsgiveravgift	128 217	68 043
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	10 464	3 089
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	288 000	300 000
Sum	1 119 304	575 615

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,47

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger, boliger	Garasjer	Ei-bil ladeanlegg	Ei-bil ladeanlegg	Ei-bil ladeanlegg	Ei-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 023 039	86 661	94 991	9 500	137 500	137 269
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 023 039	86 661	94 991	9 500	137 500	137 269
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 023 039	86 661	94 991	9 500	137 500	137 269
Anskaffelsesår :	1976	1977	2017	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :						

	Ei-bil ladeanlegg	Lekehus med skli	Avfallsbrønner	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 791	66 750	0	0
Årets tilgang :	0	0	1 955 133	89 125
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 791	66 750	1 955 133	89 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	30 594	0	2 228
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	360 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 791	36 156	1 595 133	86 897
Årets avskrivninger :	0	6 675	0	2 228
Årets nedskrivninger :	0	0	360 000	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2024	2024
Antatt levetid i år :		10		10

Eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. 560438. Borettslaget består av 142 andeler. Byggeår er 1976/77. Borettslagets adresser er Grindbråtan, 1484 Hakadal.

Borettslagets eiendommer er oppført på g.nr. 40, b.nr. 1 og 143 i Nittedal kommune. Festetomt.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Vask av boder,søpplesikker	17 812	0
6390 Andre driftskostnader	7 716	15 314
6391 Snømåking/strøing/feiing	912 425	657 567
6392 Containerleie/tømming	185 354	104 908
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	573 257	110 000
Sum	1 696 565	887 789

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	4 672	0
6420 Lisens Bevar HMS Sms E-post	11 777	5 938
Sum	16 449	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	427	0
6525 IT utstyr	4 532	0
6540 Inventar	1 964	0
6550 Lyspærer, lysør, sikringer o.l.	0	213
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 188	1 065
6552 Driftsmateriell	6 753	0
6583 IT-lisensavgift	0	1 544
Sum	15 863	2 822

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	838 947	477 102
6602 Vedlikehold VVS	101 314	48 007
6603 Vedlikehold elektro	143 765	125 233
6605 Vedlikehold fellesanlegg	640	68 750
6613 Vedlikehold utvending anlegg	388 053	271 443
6617 Vedlikehold brannvernustyr	76 637	67 109
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	142 377	5 325
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	225 762	108 775
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	39 375
6648 Vedlikehold dører og porter	64 800	74 536
6650 Rehabilitering	7 590 093	41 433 571
6660 Rehabilitering diverse	162 550	838 858
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 138 350
Sum	9 744 938	44 716 432

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 288	16 719
6730 Teknisk honorar	3 984	1 136 756
Sum	59 272	1 153 475

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 836	10 842
7719 Møter, div. styret	1 817	1 919
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 128	160
7750 Festeavgift/ tomteleie	225 817	225 817
7770 Betalingskostnader	1 160	1 335
7772 Omkostninger inkasso	506	0
7773 Omkostninger innkreving	1 433	4 442
7790 Andre kostnader	0	2 000
7792 Øredifferanse	1	-1
7795 Husleietap	19	0
Sum	242 718	246 515

Note 11 - Andre utlån

Lån til bortfester av tomtegrunn iht festekontrakt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	14 200	0	14 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-89 755 673	-7 527 153	-97 282 826
Sum opptjent egenkapital	-89 755 673	-7 527 153	-97 282 826
Sum egenkapital	-89 741 473	-7 527 153	-97 268 626

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Rehabilitering			
Lånenummer:	94927045723	94927042066	94927042074	94927084907
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021	2021	2024
Rentesats:	5.70 %	5.50 %	5.50 %	5.50 %
Betingelser:		Forhandlet ny rente pr 27.09.24	Forhandlet ny rente pr 27.09.24	
Beregnet innfridd:	01.10.2024	23.01.2025	01.10.2024	23.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	49 356 429	865 000	12 765 000	125 058 401
Lånesaldo 01.01:	112 568 023	532 407	11 694 427	0
Avdrag i perioden:	112 568 023	133 080	11 694 427	423 870
Opptak i perioden:	0	0	0	125 058 401
Lånesaldo 31.12:	0	399 327	0	124 634 531

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927042066	108	2 945	318 060
	1	2 848	2 848
	13	2 736	35 568
	15	2 170	32 550
	5	2 065	10 325
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927084907	108	919 131	99 266 148
	1	888 841	888 841
	13	853 834	11 099 842
	15	677 142	10 157 130
	5	644 506	3 222 530

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	125 033 858
Innskuddskapital	10 457 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	135 491 658
Bokført verdi av pantsatt eiendom	35 257 937

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Blikrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Blikrud Borettslag

Styreleder	Geir Rune Andersen Thaulle (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Ann-Charlotte Langseth (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Boye Valentin Nerli Svensson (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Jon-Anders Kindberg (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Klaus Harms (sign.)	01.04.2025



Til generalforsamlingen i AL Bliksrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-23 13:02:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YKDMP-WNEGC-UCXAJ-OJ9U9-U6VXY-HI6UN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - AL Blikrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Rune Andersen Thaulé
Styremedlem, Boye Valentin Nerli Svensson
Styremedlem, Jon-Anders Kindberg
Styremedlem, Ann-Charlotte Langseth
Styremedlem, Klaus Harms
Varamedlem, Franziska Finsterbusch Hamdy
Varamedlem, Anna Elisabeth Fagerell
Varamedlem, Helene Poulsen

Styret i AL Blikrud Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

AL Blikrud 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. AL Blikrud Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 948485516

AL Blikrud Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Blikrud Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560438. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

AL Blikrud Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har bl.a. gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- brannvernsrunde med utdeling av røykvarslere til de som trengte
- el-kontroll av det elektriske i en garasjerekke
- lekeplasskontroll
- dugnad
- radontiltak i enkelte leiligheter
- utdeling av radonmålere til enkelte leiligheter

Styrets arbeid

Møter

Det ble i 2024 avholdt 13 styremøter. I tillegg til disse har representanter fra styret vært med møter med enkelt beboere om beboersaker.

Vedlikehold

i 2024 var DVS inne for maling og feilretting. Vi har og hatt flere befaringsrunder, hvor det er funnet ting som de skal rette opp i i 2025. Ett års kontroll var egentlig satt til desember-24, men pga snø ble denne utsatt til våren-25 (etter de er ferdig med maling og siste feilretting).

Styret har ellers jobbet mye med å få på plass søppelbrønnene og postkassestativ med nye postkasser. Det tok litt lengre tid en antatt pga sprengning og godkjenninger fra kommunen.

Styret har fulgt opp innmeldte vedlikeholdssaker fra beboere, noe har vår vaktmester tatt seg av, andre saker har vi måttet ha inn utenforstående firmaer. Vaktmester har i tillegg til å montere spiler under boligen, laget nye gjerder ved parkeringsplassene og mange andre småjobber i borettslaget.

Styret følger ellers opp borettslagets vedlikeholdsbehov.

Kommunikasjon

Styret jobber papirløst og deler derfor info på Bonabo (www.usbl.no) og hjemmesiden. Styreleder har sendt ut nyhetsbrev ca hver/annen hver måned.

Viktig info har også gått ut på e-post til alle som har registrert mailadresse på Bonabo på usbl.no. De som har gitt beskjed om at de heller ønsker info i postkasse får det. Vi oppfordrer derimot så mange som mulig til å motta digital kommunikasjon fra borettslag da vi ønsker å være mest mulig miljøvennlig. Det er ellers lurt å logge seg inn på Bonabo og huke av at en ønsker varsler når nye oppslag fra styret legges ut. På Bonabo kan en lese oppslag fra styret, få info om sin bolig og enkelt sende melding til styret og finne tilbud fra bedrifter som Usbl har avtale med, m.m.

Mindre oppslag har i tillegg blitt lagt ut av styret på Facebook-siden "Bliksrud borettslags offisielle side". Vi minner om at facebook siden "For beboerne i Grindbråtan 15-64" er en beboerside og har ingen tilknytning til styret.

Ønsker man å kontakte styret, skal dette skje hovedsaklig på post@blikrudbl.no der vi etterstreber oss å svare raskest mulig. Ved hastesaker har styret en vakttelefon som kan kontaktes. Legg igjen en beskjed eller tekstmelding med hva det gjelder.

Det er viktig at beboere i borettslaget skal vite at en kan ta kontakt med styret hvis det er noe, både positivt og negativt. Vi skal hjelpe til så godt vi kan. Styreleder kan også alltid kontaktes direkte hvis det er alvorlige saker som en ønsker å drøfte, utenom kontortid legg igjen beskjed på svarer eller send en sms så blir en ringt opp.

Vi oppfordrer alle til å lese nyhetsbrev som sendes ut fra styret hvor vi informerer om saker som er viktig å få med seg.

Sosialt

I 2024 har vi hatt opprydding ved hjelp av komprimatorbilene og en dugnad som gikk over en uke og ble avsluttet med grillfest. Ved jul hadde vi en koselig julegrantenning, med musikk, gløgg, pepperkaker og julekalendere til barna.

Vi minner ellers om vår egen BUA, hvor beboere kan låne gratis fritidsutstyr både sommer og vinter. Vi har hovedsakelig ting til barn, men det jobbes med å skaffe midler til å kjøpe mer. Ellers kan beboere og låne hageutstyr ved å booke lån via Bonabo. Hvis beboere har noe utstyr som er brukende og som en ikke trenger lenger, ta gjerne kontakt med styret så kan vi se om det er noe vi kan låne ut videre.

Styret ønsker å takke beboerne for samarbeidet i 2024.

På vegne av styret

Geir Rune A. Thaulé

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025



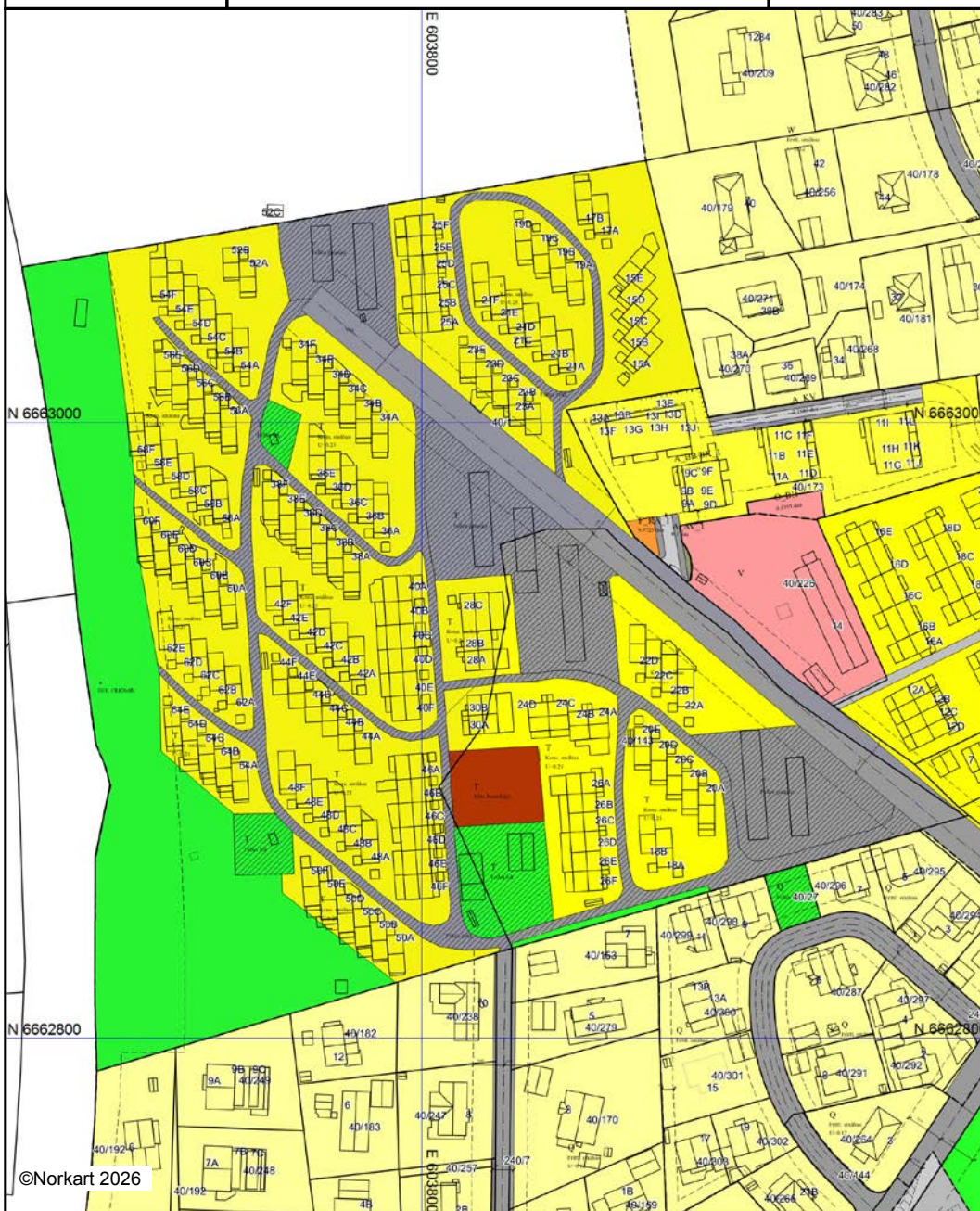
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1
Adresse: Grindbråtan 60C
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

ARKIV

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Åneby vest, område nord, 1484 Åneby,			40	1-143	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	18/8-75	dato 7.10.75	sak 333/75	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
A/L Blikrud borettslag v/Lunde,		Nit-Bo, 1482 Nittedal.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Moelven Brug,		Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5.			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Erik Olsen, Moelven Brug,		" (trearb.)			
Per Børsting, Østlandske ing. og entreprenørforr.,		pb.27, 1472 Fjellhamar (murarb.)			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Gjelder husgruppe:

89-94, 118-119, 120, 121, 122-125, 126-131.

9-14, 21-26, 32-35, 36-41, 47-52, 71-76, 95-98, 136-140.

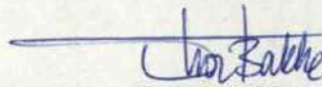
117-119,

77-82, 83-88.

3-8, 15-20, 27-31, 42-46, 53-58,
65-70, 99-104, 110-111, 112-116,
132-135, 141-142.

1-2, 105-109, 59-64.

Nittedal den 17. januar 1979.



Thor Bakke

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/00413-2	Kamila Loba	13.02.2024

Ferdigattest - 40/1 - 40/143 - Grindbråtan 15-64 - Fasadeendring - Dispensasjon fra reguleringsplan

Tiltakets type og art:	Kjede/rekkehus/ Endring av bygg – utvendig fasade
Tiltakets adresse:	Grindbråtan 15-64
Gnr./bnr./fnr./snr.:	40/1, 40/143
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 Oslo
Tiltakshaver:	AL Bliksrud borettslag, Boligbyggelaget USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 02.02.2024.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 02.02.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. Vedlegg D1 er oppdatert i henholdt til utført tiltak og avspeiler hvilke hus som har fått utvidet balkong eller skjermtak. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 2, datert 02.02.2024, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 02.02.2024.

der storby møter marka



Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på epost til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

Kamila Loba
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AL BLIKSRUD BORETTSLAG

Nabolagsprofil

Grindbråtan 60C - Nabolaget Åneby - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Åneby	8 min 🚶
Linje 126, 390, 390E	0.7 km
🚗 Åneby stasjon	10 min 🚶
Linje RE30, R31	0.8 km
🚗 Oslo S	36 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	28 km
✈ Oslo Gardermoen	40 min 🚗

Skoler

Elvetangen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
522 elever, 25 klasser	3.9 km
Rotnes skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
476 elever, 23 klasser	5.4 km
Sørli skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
401 elever, 15 klasser	7.4 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
223 elever, 9 klasser	3.4 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
416 elever, 21 klasser	5 km
Bjertnes videregående skole	7 min 🚶
500 elever, 26 klasser	5.6 km
Strømmen videregående skole	29 min 🚶
515 elever, 45 klasser	21 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

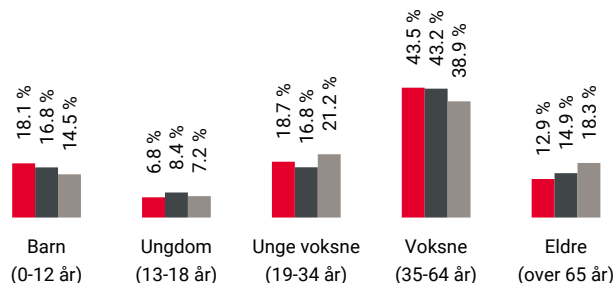
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åneby	1 760	783
Nittedal kommune	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åneby barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
48 barn	0.5 km
Maristua barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
15 barn	0.9 km
Varingskollen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
105 barn	3.3 km

Dagligvare

Meny Åneby	7 min 🚶
PostNord	0.6 km
Kiwi Tøyenhaugen	6 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



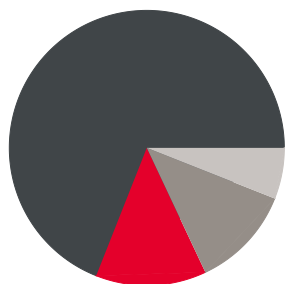
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Elvetangen idrettsanlegg	5 min
	Ballspill, fotball, friidrett, isbane	3.7 km
	Hakadal ungdomsskole	6 min
	Aktivitetshall, ballspill	3.9 km
	SvingInn Nittedal	6 min
	Myrens Treningssenter Mosenteret	7 min

Boligmasse



- 13% enebolig
- 69% rekkehus
- 12% blokk
- 6% annet

«Veldig fint nabolag med Nordmarka som nærmeste nabo. Hyggelige og jordnære folk!»

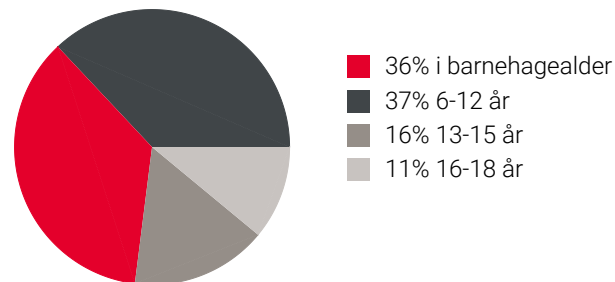
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Mosenteret Nittedal Senter	7 min
	Ditt apotek Åneby	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Åneby
- Nittedal kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Grindbråtan 60C
1484 HAKADALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind BraastadTelefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre