

Granbergstubben 68

GRANBERG

notar



Prisantydning Kr. 4 700 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 111/116 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Granbergstubben 68

Romslig leilighet over to plan m/to solrike uteplasser | To bad | IN-ordning | Separat kjøkken | Parkering | IN-ordning

Adresse	Granbergstubben 68 1275 OSLO
Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld	Kr 43 674,-
Omkostninger	Kr 9 202,-
Totalpris	Kr 4 752 876,-
Fellesutgifter	Kr 7 442,-
BRA-i/BRA Total	111/116 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1989
Soverom	3

Velkommen til Granbergstubben 68 - En innholdsrik, lys og familievennlig leilighet som strekker seg over to plan med god intern beliggenhet og flere uteplasser!
Boligen ligger skjermet, men samtidig sentralt på Bjørndal med nærhet til at du måtte trenge av servicetilbud.

IN-ORDNING: Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnader reduseres til ca. kr. 5.274,- per måned, med dagens lånevilkår og felleskostnader.

Kort om boligen:

- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Separat kjøkken
- IN-ordning
- Terrasse på 14 m²
- Balkong på 29 m²
- 2 bad
- 3 soverom
- Romslig stue med spise plass
- Parkering i garrasjeanlegg

Velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	179

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

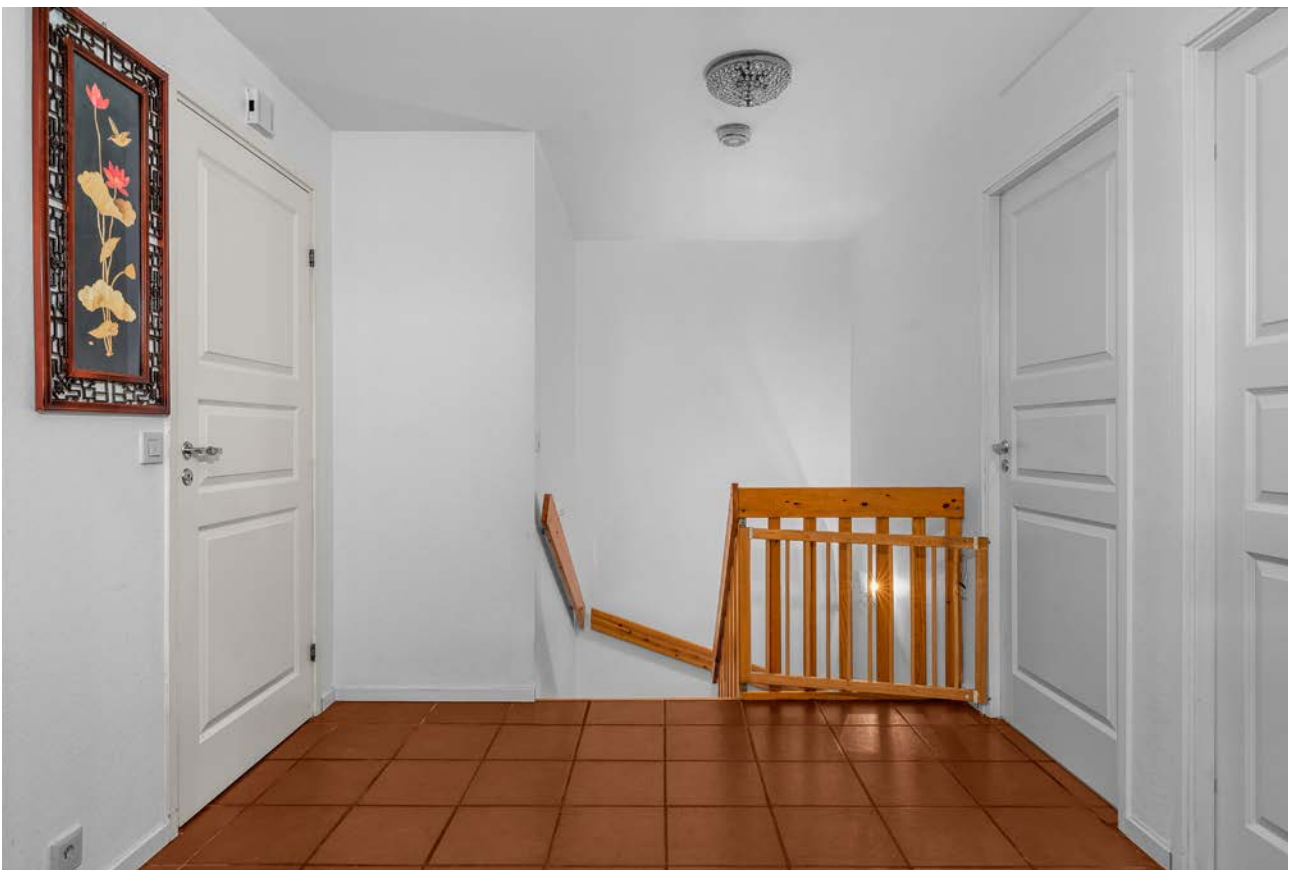
Ingen salg
Ingen regning













Romslig stue med gode møbleringsmuligheter, her har du plass til å innrede med sofa, TV med tilhørende møblement og annet ønsket interiør. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp



Fra stuen har du direkte utgang til en herlig terrasse på 29 m². Terrassen fungerer som en fin forlengelse av rommet



Fra stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 29 m² – et flott uterom med god plass til utemøbler, grill og annet ønsket interiør. Utstyrt med belysning, stikkontakt og utekran



Stuen er romslig og har her har du gode innredningsmuligheter









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Granbergstubben 68 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. I umiddelbar nærhet finner du Bjørndal Senter, som tilbyr det meste av det du trenger i hverdagen – matbutikk, post i butikk, legekontor, frisør, apotek og spisesteder som Bjørndal Pizza. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler innen gangavstand, blant annet Bjørndal skole og Christiania barnehage.

For den som er avhengig av kollektivtransport, er det gode bussforbindelser til både sentrum og omkringliggende områder, og Rosenholm stasjon ligger bare få minutter unna med togforbindelse til Oslo S og Ski. Dette gir enkel tilgang til både jobb og fritidsaktiviteter i hele regionen.

Granbergstubben ligger også tett på flotte tur- og rekreasjonsområder. Sørmarka byr på milevis med turstier og skiløyper, perfekt for både rolige søndagsturer og mer krevende treningsøkter. Det finnes også organiserte nærturer med Den Norske Turistforening, med oppmøte rett i nærområdet. For den badeglade ligger både Hvervenbukta og Ingierstrand innen kort kjøretur, med fine strender og gode fasiliteter.

Om du er interessert i idrett, tilbyr Klemetsrud Idrettslag aktiviteter som fotball, håndball og turn for både barn og voksne. I tillegg finner du Søndre Nordstrand bydelshus i nærheten – et nytt og moderne samlingspunkt som huser kommunale tjenester som helsestasjon, barneverntjeneste og frivillighetstilbud.

Alt i alt tilbyr området rundt Granbergstubben 10 en god kombinasjon av praktisk beliggenhet, naturskjønne omgivelser og et godt utviklet lokalmiljø med varierte aktiviteter for alle aldre. Her bor du landlig, men med byens tilbud innen rekkevidde

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Granbergstubben 68, 1275 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0070/25

SELGER

Syial Shahnawaz Khan
Kousar Parveen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 176, bruksnummer 389, seksjonsnummer 1,
andelsnr. 38 i Granberg Borettslag med orgnr.: 946738441 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 49.514 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning som skaper et hyggelig bomiljø. Direkteadkomst på hageflekk fra terrasse i U. etasje

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.05.2025. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1989

BYGGEMÅTE

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte profilerte innerdører. 1 stk. furu innerdør i U. etasje. Ifølge eier noen dører ble skiftet i 2019

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene. Det er rekkverk og håndløper

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommende. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i begge rørskap.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduskarmen.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringsskap plassert i entre.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er sentralanlegg for varmt vann.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom bad og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist. Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner.

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom baderom og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist. Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner. det er plassert garderobeskap på vegg bak dusjhjørne samt øvrige vegger er yttervegger.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det mangle veggventil. Ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Tg er satt pga. mangler veggventil

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m/trapp > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilator er ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Ventilator mangler fettfilter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert slitasje på terrassebord og markise.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er behov for beising/maling av terrasse og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er en del slitasje på overflater med standard fra byggeåret. En del overflater er behandlet i de siste årene(2021/2022). Skadet flis observert på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. TG 2 er oppgitt pga. flere overflater er med standard fra byggeåret. TG 1 er gitt til overflater som er behandlet i 2021/22 året.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Furu innerdør i U. etasje fra byggeåret. Det er observert fuktskade på baderomsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er satt pga. skader på baderomsdør i 1. etasje. TG 1 på innerdører som er fra 2021/22

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik: Eier opplyser om at reguleringsventiler er trege. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. TG 2 er gitt på grunn av alder på reguleringsventiler. Ventiler kan over tid bli slitt som kan føre til svekket funksjon. På sikt vil utskiftning av termostater være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av varmen

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er behov for rensing av fuger og overganger.

Konsekvens/tiltak: TG er satt med tanke på rengjøring/vedlikehold og aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik på fall til sluk. Det er kun 10 mm fall fra underkant dørterskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Tg er satt pga. avvik av fallforholdet. For videre bruk av baderommet anbefales å benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ukjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet

skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m/trapp > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader på benkeplate og en del innredning.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. TG er satt pga. skader på benkeplate og innredning. Lokal utbedring bør foretas til å luke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er observert urensset fuger i dusjsone og i andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. TG er satt pga. urensset fuger. Fuger bør renses jevnlig. Det fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er observert mangel på vedlikehold i fuger.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler tilluft under dørspalte.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering

resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. TG 2 er satt pga. mangel av tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avvik som ikke krever umiddelbare avvik:

- Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: TG er satt pga. alder og forventet levetid. Det er ikke behov for umiddelbart utbedringstiltak.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Aldersslitasje. Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak: Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er målt avvik på høydeforskjell i stue i U. etasje og kjøkken i l. etasje. Ved oppgradering av gulvoverflater bør det settes tiltak til å luke avviket.

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet, særlig mindre barn.

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik: Slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er aldersslitasje på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. TG er satt med tanke på alder og forventet levetid.

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: det er observert aldersslitasje på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk

kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil idag?

Svar: I felles eie.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, felles parkering, felles angareal, bolig, forretning, offentlig, felles grøntareal og lekeareal. Området rundt er regulert til friområde, byggeområde for boliger, tomt for off. bygning/allmenyttig formål, tomt for off. bygning (skole, barnehage), gangvei, vei og sykkelvei, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17- Vedtaksdato: 22.04.2009 - Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er 17986-Bjørndal senterområde (Granberg) langs Slimeveien - Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan tilknyttet S-2644 - Boliger, offentlig e bygninger og trafikkområder - Vedtatt 22.05.1986 av Bygningsrådet i sak 179 / 86

Pågående plansaker i område:

201006489 - Nytt dobbeltspor Oslo - Ski, Follobanen - Detaljregulering med konsekvensutredning - Follobanen - S-4735 - Siste dok. 02.07.2015

Pågående byggesaker i området:

200711218 - Granbergstubben 24 - Tilbygg for ny tørrkjøler - Siste dok. 21.08.2024

202307362 - Granbergstubben 130 - Bruksendring av bod til kjøkken og endring av planløsning - Siste dok. 11.05.2023

202461367 - Mina Beiteplukks vei 101 - Oppføring av tilbygg og fasadeendring - Siste dok. 29.01.2025

OPPVARMING

Leiligheten oppvarmes via radiatorer

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Granberg Borettslag har en "KOMPLETT" avtale med Telenor. KOMPLETT faktureres sammen med felleskostnadene. Med KOMPLETT er det installert en HD-PVR dekoder og et bredbånds modem i leiligheten din. HD-dekoderen gir deg tilgang til en digital Grunnpakke på inntil 40 tv-kanaler, inkludert flere HD kanaler, og du kan selv velge 2 valgfrie kanaler kostnadsfritt fra programpakken "Mine Favoritter". Dekoder og modem følger leiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Det er garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Parkering: De fleste leiligheter har garasje. Ikke alle plassene følger leilighetene, og er å regne som leieobjekt. Venteliste. Kfr. styret i borettslaget. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Alle kan registrere deres gjester elektronisk.

Vil du leie ut garasjeplassen din – eller ønsker å leie en – kan du annonsere gratis her på vår nettside. Borettslaget har bare en plass til leie, denne har elbil lader og koster derfor 750,- kr i mnd + evt bruk av strøm. Alle andre plasser er det beboerne selv som eier.

Mer informasjon om parkering finner du på hjemmesiden til borettslaget: <https://granberg.borettslag.net/viktig-informasjon/parkering/>

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Lavblokk

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) – 1 min

Nyjordet barnehage (1-5 år) – 6 min

Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år) – 7 min

SKOLEKRETS

Bjørndal skole (1-7 kl.) – 2 min

Seterbråten skole (1-7 kl.) – 10 min

Klemetsrud skole (1-7 kl.) – 20 min

Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) – 15 min

Bjørnholt videregående skole – 15 min

Lambertseter videregående skole – 11 min

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Bjørndal senter Linje: Linje: 70N, 71, 77, 77X – 2 min

Tog: Hauketo stasjon – Linje: L2, L2x – 6 min med bil

Trikk: Ljabru – Linje: 13 og 19 – 7 min med bil

T-bane: Mortensrud – Linje 2, 3 – 8 min med bil

Oslo S – 17 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for firemannsbolig fra 1991.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Bygget er trolig utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten strekker seg over to plan og inneholder:

1. etasje: Vindfang, Bad/wc, Kjøkken m/trapp, Soverom, Soverom 2
Underetasje: Stue m/trapp, Soverom, Gang, Bad/wc/vaskerom, Bod

Boligen disponerer i tillegg en bod ved inngangsparti og bod i enden av terrassen, samt tilgang til borettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

1. etasje:

ENTRÉ/VINDFANG

Lys og innbydende entré som gir et moderne førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og rommet fungerer som et praktisk knutepunkt mot øvrige deler av boligen. Ved inngangspartiet er det en uteplass på ca. 8 kvm med betongheller, som gir en fin og vedlikeholdsvennlig adkomst. I enden av uteplassen finnes en bod som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr og lignende.

KJØKKEN

Rinslig og funksjonelt kjøkken med innredning fra 2011, bestående av profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Praktisk utforming med nisjer til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap, noe som gir et rent og stilfullt uttrykk samt beskytter veggen. Kjøkkenet er utstyrt med belysning under overskapene og vitrineskap som gir både dekorative og praktiske oppbevaringsmuligheter. Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av boligen sikrer god ventilasjon under matlaging.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til å innrede med stort spisebord.

BAD

Lyst bad med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Ifølge eier ble gulv og tak malt/oppgradert i 2018, og sanitærutstyret er delvis oppgradert i senere år – klosett fra 2020, dusjkabinett og servantinnredning fra 2018. Rommet er innredet med heldekkende servant med underskap, innmurt speil, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og oppvarming via radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannrør i kobber og forkrommet utførelse, med rørskap plassert på vegg mellom trapperom og bad. Et bad med god funksjonalitet og jevnlig oppgraderinger.

SOVEROM I

Soverom av god størrelse med god plass til å innrede med dobbeltseng, nattbord og øvrig interiør. Stor garderobe gir godt med oppbevaringsplass til ulike klesartikler. Store vinduer gir godt med dagslys og gjør det enkelt å lufte ut. Fra soverommet har du direkte utgang til en herlig balkong som fungerer som en fin forlengelse av soverommet.

BALKONG

Fra soverommet har du adgang til en herlig balkong med teppe på gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Her har du plass til hyggelig utebord med stoler, grønne planter og annet ønsket interiør.

SOVEROM II

Romslig og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, pult og god plass til oppbevaring av klesartikler i praktisk garderobeskap. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

U. etasje:

STUE

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter, her har du plass til å innrede med sofa, TV med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket interiør. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og fra stuen har du direkte utgang til en herlig terrasse på 29 m². Terrassen fungerer som en fin forlengelse av rommet. Himlingshøyde er måt til 2,38 m

TERRASSE

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 29 m² – et flott uterom med god plass til utemøbler, grill og annet ønsket interiør. Terrassen er utstyrt med både belysning, stikkontakter og utekran, noe som gjør den praktisk og brukervennlig gjennom store deler av året. I tillegg har boligen en inngjerdet hageflekk som gir mulighet for både lek, dyrking eller avslapning i grønne omgivelser – perfekt for både barn og dyrehold, eller for den som ønsker litt ekstra uteplass.

BAD

Praktisk bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet har klosett, heldekkende servant med underskap (oppgradert i 2022), speil med belysning og dusjhjørne med dusjforheng. Det er opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk ventilasjon sørger for god luftgjennomstrømning, og rommet varmes opp med radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannrør av kobber og forkrommet utførelse, med rør-i-rør-system og rørskap plassert mellom trapperom og bad.

Badet har opprinnelig standard trolig fra byggeår, men med enkelte oppgraderinger av overflater og sanitærutstyr i senere tid. Det må påregnes noe oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og standarder.

SOVEROM III

Leilighetens siste soverom passer utmerket som barnerom, kontor eller gjesterom og her har du plass til å innrede med seng, tilhørende nattbord og garderobeskap. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Gulvet på stuet er oppgradert gang og stue 2022.

Vegger: Veggene har tapet, malte plater, malt vinyltapet og malt strie.

Himling: Innvendige tak har malte plater samt malt puss. Pusset betong på himling i innebod.

Garderobeskap på 2 soverom og gang.

Innredning på uteboder og innebod.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil

løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Stue m/trapp, Soverom, Gang, Bad/wc/vaskerom, Bod

BRA-e: 2 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 56 m² Vindfang, Bad/wc, Kjøkken m/trapp, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

29 m²

1. etasje

14 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønsmessig vurdert. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 442,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader drift: kr. 4.540,-

Strøm til fellesarealer: kr. 304,-
Avdrag IN-lån: kr. 2.019,-
Renter IN-lån: 149,-
Restverdi varme: kr. 200,-
Mnd. leie bilplass kr: 230,-

*Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dersom denne andelen av fellesgjelden innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 5.274,- per måned, med dagens lånevilkår og felleskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 356 779,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 427 117,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

4 700 000 Prisantydning

43 674 Andel av fellesgjeld

4 743 674 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
8 112 Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett
545 Tinglysning pantedokument
545 Tinglysning skjøte

9 202 Omkostninger totalt

17 102 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 902 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 752 876 Totalpris. inkl. omkostninger

4 760 776 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 763 576 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Andel fellesgjeld kr. 43 674,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/176/389/1:

31.08.1988 - Dokumentnr: 58190 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:389

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1989 - Dokumentnr: 14751 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:389

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1989 - Dokumentnr: 14752 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:389

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1988 - Dokumentnr: 83521 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 27313/34886

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Meglers kommentar:

dokumentet er en formell begjæring om seksjonering av en eiendom til eierseksjoner, i henhold til eierseksjonsloven av 1983. Det er fremlagt av advokat Knut Sannem på vegne av Granberget Borettslag. Begjæringen inkluderer en egenerklæring om at eiendommen er inndelt i hensiktsmessige bruksenheter, og at hver boligseksjon oppfyller lovens krav til selvstendig enhet (egen inngang, kjøkken, WC og bad). Det fremgår også at sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av areal, og at nødvendige varslinger til kommunen er gjort. Dokumentet inneholder også plantegninger og fordelingslister over seksjonene.

GRUNNBOKSDATO

28.05.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

92797681

OM BORETTSLAGET

Granberg borettslag består av 239 boliger og 4 næringslokaler. Seksjon 1 er samleseksjon for alle boenhetene. Øvrige seksjoner er en del av Granberg sameie som styres av borettslaget og eiere av Bjørndal Senter.

Borettslaget har et grendehus som kan leies ut til beboere i borettslaget.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Borettslagets eiendommer er forsikret og forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte andelseier

må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har en egen hjemmeside: www.granbergborettslag.no.

Kjøp av adgangskort og nøkler kan gjøres på åpent styrekontor eller avtales på dagtid med driftsleder. Betaling skjer via Vipps til Granberg borettslag #612128

- Adgangskort: 250,-
- Nøkler: 350,-
- Mobilåpner til garasjen: 500,- pr registrerte nummer
- Calling/dør åpner 1350,- gammel type
- RFID brikke 50,

Det er satt opp Pakkebokser fra Posten ved siden av garasjeporten til garasje nord (innkjøring fra Nyjordet). Denne gjør det mulig å hente ut pakker som leveres av posten (og som er for store for å legge i egen postkasse). Ifølge borettslagets hjemmeside vil det også komme Pakkebokser fra Postnord som vil bli plassert på baksiden av styrekontoret.

Borettslaget har et grendehus som beboerne kan leie. Grendehuset ligger på Granbergstubben 54 (styrekontoret). Grendehuset har plass til maks. 20 personer. Det er kjøkken med service, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Se mer informasjon på borettslagets hjemmesider.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 43 674,- pr. 13.05.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget ha et lån i Den Norske Stats Husbank med følgende vilkår pr. 14.05.2025:

Lånenummer: T1419471 5

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 13.05.2025: kr. 8 423 411,-

Boligens andel av saldo: Kr. 43 674,-

Første termin/første avdrag: 01.10.2017 (siste termin 01.01.2027)

Dersom denne andelen av fellesgjelden innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 5.274,- per måned, med dagens lånevilkår og felleskostnader.

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 har 1 felleslån og har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Eier av boligen som skal selges har benyttet seg av IN-ordningen og nedbetalt andel fellesgjeld på boligen slik at boligen har ingen andel fellesgjeld og ingen månedlige kapitalkostnader.

ANDEL FORMUE

Kr. 34 510,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

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.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst av megler. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

GEBYR FORKJØPSRETT

7882

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

I henhold til borettslagets husordensregler:

Det er bare tillatt å holde dyr på grunnlag av godkjent søknad til styret. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for borettslaget eller til sjenanse for naboer og andre beboere.

Beboer/andelseier plikter selv å gjøre styret oppmerksom på hvilke type dyr (rase) det dreier seg om. Det er kun tillatt å holde en katt og en hund per leilighet. Det er forbudt å drive oppdrett av dyreslag i borettslagets leiligheter. Med rapporteringsplikt utover det generelle menes opplysning om dyrehold som ikke omfatter hund, katt, kanin/hamster/fugler i bur og fisker i akvarium. Hund skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Ved arbeider på bygning, rør eller elektriske anlegg skal det kun benyttes autorisert fagpersonell, og ved tiltak som er søknadspliktige overfor styret eller offentlig myndighet skal det fremlegges dokumentasjon på fagmessig utførelse overfor styret.

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.

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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (ikke påstøp, som er andelseiers ansvar).

Garasjerett:

Andelseiere som per 01.12.2000 sto oppført i lagets innskuddsregistre med en nummerert parkeringsplass i et av lagets garasjehus, er å regne som garasjeinnehaver til denne plassen. Denne garasjeplassen skal i all fremtid, hvis

det ikke foregår et bytte av garasjeplass, følge vedkommendes leilighet.

Andelseier som eier eller disponerer bil har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand, eventuelt fremleietaker, eier eller disponerer en bil.

Granberg Borettslag tar det økonomiske ansvaret for rørføring fram til radiatorene i den enkeltes leilighet.

Granberg Borettslag har kameraovervåking på borettslagets område, for å forbygge forsøpling, hæverk og annen kriminalitet. Opptakene gjøres i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Endring av rominndeling/oppsetting av markiser etc. Det skal som hovedregel alltid søkes til styret om å endre huset/leilighetens rominndeling, oppsetting av markiser, eventuelt andre relevante tiltak.

Avtrekksvifte: Ved utskifting av avtrekksvifter for kjøkken kreves det at andelseier kun må benytte avtrekksvifter som er godkjente og fungerer sammen med våre sentrale vifter på loft m.v. Det kreves også her at arbeidet utføres av autorisert elektriker, slik at nyinstallerte avtrekksvifter kobles til den sentrale avtrekksvifte på en fagmessig forsvarlig måte. Inspeksjonsluker i gulv og vegger må ikke tettes igjen under ombygging/oppussing.

Balkonger og svalganger skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som naturlig ikke hører hjemme der. Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

Parabolantenn: Det er forbudt å montere parabolantenn på husenes yttervegger. De kan festes til balkongrekkverk eller settes på bakken. Det er også forbudt å feste dem til garasjetaket som ligger under hagene på forsiden av blokkene.

Utekran: Den enkelte beboer er selv ansvarlig for avstengning av utekran tilknyttet sin leilighet før frosten kommer. Beboerne må selv betale for reparasjon av frostskafer ved forsømmelse av dette.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i borettslaget.

I henhold til borettslagets husordensregler må beboerne i tillegg påregne å delta i mer improviserte aktiviteter. Slike aktiviteter kan være maling av yttervegger på egen leilighet, balkongrekkverk, felleseide hus, trappeoppganger og svalganger, vedlikehold av eget fellesareal, egne trappeoppganger, loft og fellesboder.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.06.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 31.05.2025

Egenerklæringsskjema, datert 20.05.2025

Boliginformasjon, datert 13.05.2025
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Plantegning

Granbergstubben 68

1.etasje

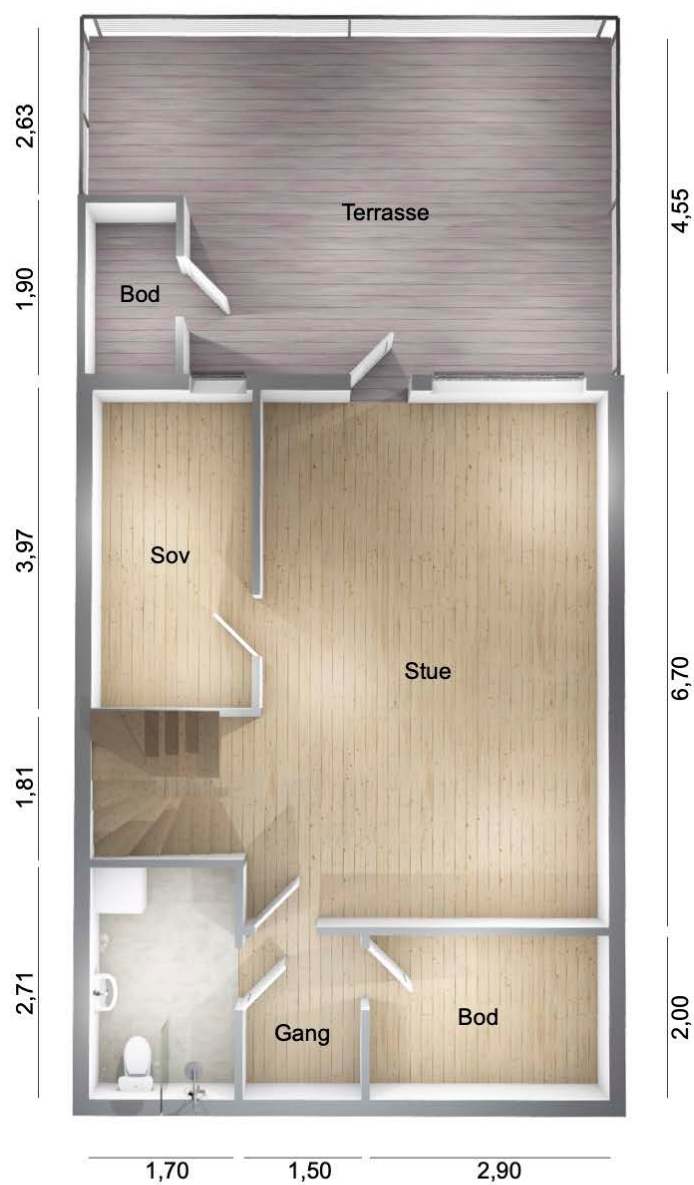


Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Plantegning

Granbergstubben 68

U.etasje



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GRANBERGSTUBBEN 68

Tilstandsrapport, datert 31.05.2025

Egenerklæringsskjema, datert 20.05.2025

Boliginformasjon, datert 13.05.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet over 2 plan
 Granbergstubben 68, 1275 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 176, bnr. 389
 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 31.05.2025

Oppdragsnr.: 11745-1130

Referansenummer: JN3483

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over 2 plan i et lavblokk. Adkomst til leiligheten via 1. etasje og innertrapper mellom etasjene. Leiligheten holder en normal standard på overflater og innredning. Del av overflater med standard fra byggeåret. Deler av overflater er oppgradert i de senere årene. Generelt sett har leiligheten behov for oppgraderinger/fornyng av overflater iht. dagens standard.

Det er balkong med adkomst fra et soverom i 1. etasje. Betongheller på platting ved inngangsparti og terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stue i U. etasje. Bod ved inngangsparti og bod i enden av terrassen. Fra terrassen er det utgang til hageflekk.

Det er garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Noen bygningsdeler er tildelt TG 3. Det bør ettes utbedringstiltak til å lukke disse avvikene.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje. Flere av de bygningsdelene som er tildelt TG 2 bør ses i sammenheng med oppgradering av leiligheten.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Andelsleilighet over 2 plan - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Med standard fra byggeåret
Betongheller i platting/ute plass ved inngangsparti på ca. 8 kvm. Bod i enden av plattingen/ute plass.

Balkong med adkomst fra soverom i 1. etasje i betong. Teppe på gulv. Rekkverk i trekonstruksjon

Terrasse på ca. 29 kvm med adkomst fra stue i U. etasje i trekonstruksjoner. Bod i enden av terrassen. Rekkverk i trekonstruksjoner. Terrassemarkise.

Belysning og stikkontakter. Samt utekran.
Hageflekk i underetasje. Inngjerdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater, malt vinyltapet og malt strie. Innvendige tak har malte plater samt malt puss. Pusset betong på himling i innebod.

Himlingshøyde er målt til 2,38 m.

Gulvet på stuet er oppgradert gang og stue 2022.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er trolig utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>. Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene. Det er rekkverk og håndløper. .
Innvendig har boligen malte profilerte innerdører. 1 stk. furu innerdør i U. etasje.

Ifølge eier noen dører ble skiftet i 2019

Garderobeskap på 2 soverom og gang.
Innredning på uteboder og innebod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc med flislagt gulv og vegger. Malt himling. Ifølge eier ble overflater og sanitærutstyr oppgradert etter de overtok leiligheten. Klosett, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap. Innmurt speil. Mekanisk ventilasjon og radiator som er koblet til fjernvarme. Forkrommende og kobberrør. Rørskap plassert på vegg mellom trapperom og bad.

Oppgradert gulv og malt himling.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Taket er malt 2018

Gulvet er flislagt fra 2018, ifølge eier. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er dørterskel på ca. 7 cm

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk og membranløsning antas fra byggeåret. Ifølge eier er det lagt membran på gulvet i 2018, men ingen dokumentasjon er levert. Rommet har heldekkende servant med underskap. Innmurt speil over servant, toalett og dusjkabinett. Klosett fra 2020. Dusjkabinett og servantinnredning fra 2018. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørspalte. Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra

Beskrivelse av eiendommen

fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom bad og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist. Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner.

Bad/wc/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegger. Malt himling. Ifølge eier ble overflater og sanitærutstyr oppgradert etter de overtok leiligheten.

Klosett, dusjhjørne med dusjforheng, heldekkende servant med underskap. peil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk ventilasjon og radiator som er koblet til fjernvarme. Forkrommende og kobberør. Rørskap plassert på vegg mellom trapperom og baderom.

Baderom er med standard trolig fra byggeåret med noen oppgraderinger i ettertid.

Det må beregnes noen kostnader i forbindelse med oppgradering.

Klosett og servant ble byttet i 2022, ifølge eier.

Veggene har fliser. Taket er malt i 2018, ifølge eier
Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har heldekkende servant med underskap og speil med belysning, toalett, dusjhjørne med dusjforheng og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk. Mangel tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom baderom og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist. Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner. det er plassert garderobeskap på vegg bak dusjhjørne samt øvrige vegger er yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er nisje for kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er fliser mellom benkeplate og overskapet. Belysning under overskapet samt vitrineskap i overskapet.

Ifølge eier ble kjøkkeninnredning oppgradert i 2011
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (mekanisk avtrekk)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommende. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i begge rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Synlig avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduskarmen.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue

Vannbåren varme via radiatorer. Fordelingsskap er plassert i trapperom.

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i entre.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

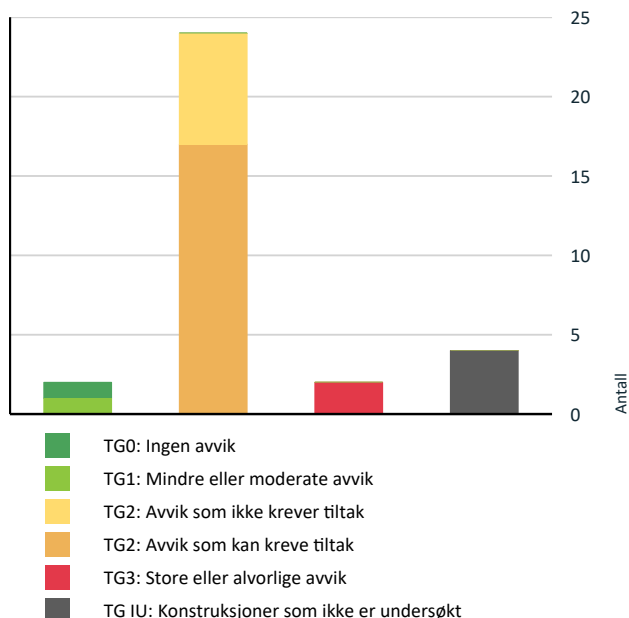
Andelsleilighet over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

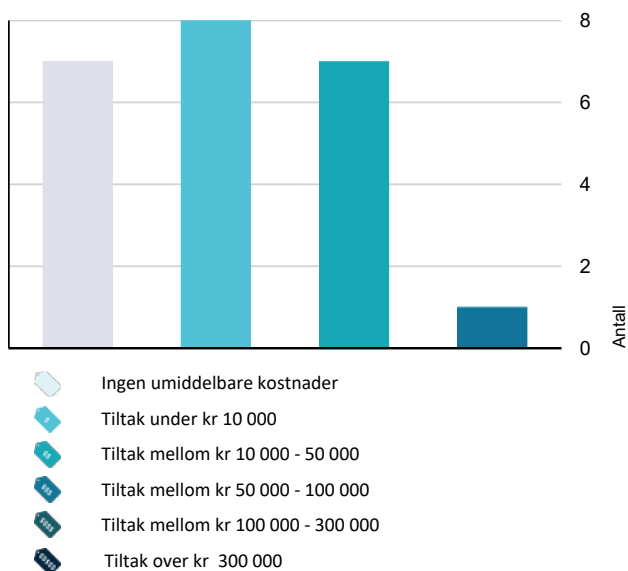
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m/trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m/trapp > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
1989

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

Andelsleilighet over 2 plan med 1. etasje og underetasje. Adkomst til leiligheten fra 1. etasje og innertrapper mellom etasjene. Det er platting ved hovedinngangen og terrasse med adkomst fra stue i U. etasje. Balkong med adkomst fra soverom i 1. etasje. Det er deretter utgang til hageflekk som i følge eier disponeres av dem. Utebod ved inngangsparti og utebod i enden av terrassen.

Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater og innredning med normal bruksslitasje ihht. byggeåret. Enkelte overflater er oppgradert og en del overflater med standard fra byggeåret. Overflater med standard fra byggeåret har behov for oppgradering til å nå dagens standard. Ifølge eier medfølger det garasje plass i lukket garasjeanlegg.

Vedlikehold

Normal vedlikehold. Boligen fremstår som normal vedlikehold og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt pga. alder og forventet levetid.

Det er ikke behov for umiddelbart utbedringstiltak.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Med standard fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersslitasje.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongheller i platting/ute plass ved inngangsparti på ca. 8 kvm. Bod i enden av plattingen/ute plass.

Balkong med adkomst fra soverom i 1. etasje i betong. Teppe på gulv. Rekkverk i trekonstruksjon

Terrasse på ca. 29 kvm med adkomst fra stue i U. etasje i trekonstruksjoner. Bod i enden av terrassen. Rekkverk i trekonstruksjoner. Terrassemarkise.

Belysning og stikkontakter. Samt utekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert slitasje på terrassebord og markise.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er behov for beising/maling av terrasse og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Hageflekk i underetasje. Inngjerdet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater, malt vinyltapet og malt strie. Innvendige tak har malte plater samt malt puss. Pusset betong på himling i innebod.

Himlingshøyde er måt til 2,38 m.

Gulvet på stuet er oppgradert gang og stue 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er en del slitasje på overflater med standard fra byggeåret. En del overflater er behandlet i de siste årene(2021/2022)

Skadet flis observert på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 er oppgitt pga. flere overflater er med standard fra byggeåret.

TG 1 er gitt til overflater som er behandlet i 2021/22 året.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er målt avvik på høydeforskjell i stue i U. etasje og kjøkken i 1. etasje.

Ved oppgradering av gulvoverflater bør det settes tiltak til å luke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Bygget er trolig utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene. Det er rekkverk og håndløper. .

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet, særlig mindre barn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte innerdører. 1 stk. furu innerdør i U. etasje.

Ifølge eier noen dører ble skiftet i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furu innerdør i U. etasje fra byggeåret. Det er observert fuktskade på baderomsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. skader på baderomsdør i 1. etasje.

TG 1 på innerdører som er fra 2021/22

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Garderobeskap på 2 soverom og gang.
Innredning på uteboder og innebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc med flislagt gulv og vegger. Malt himling. Ifølge eier ble overflater og sanitærutstyr oppgradert etter de overtok leiligheten. Klosett, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap. Innmurt speil. Mekanisk ventilasjon og radiator som er koblet til fjernvarme. Forkrommende og kobberrør. Rørskap plassert på vegg mellom trapperom og bad.

Oppgradert gulv og malt himling.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Taket er malt 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er behov for rensing av fuger og overganger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

TG er satt med tanke på rengjøring/vedlikehold og aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt fra 2018, ifølge eier. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er dørterskel på ca. 7 cm

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik på fall til sluk. Det er kun 10 mm fall fra underkant dørterskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tg er satt pga. avvik av fallforholdet. For videre bruk av baderommet anbefales å benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk og membranløsning antas fra byggeåret. Ifølge eier er det lagt membran på gulvet i 2018, men ingen dokumentasjon er levert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ukjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant med underskap. Innmurt speil over servant, toalett og dusjkabinett.
Klosett fra 2020. Dusjkabinett og servantinnredning fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er aldersslitasje på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. TG er satt med tanke på alder og forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Det mangle veggventil. Ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tg er satt pga. mangler veggventil

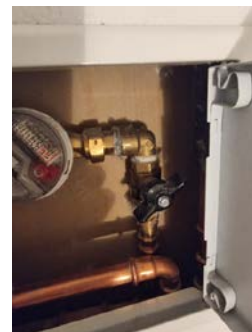
Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom bad og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist.
Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegger. Malt himling. Ifølge eier ble overflater og sanitærutstyr oppgradert etter de overtok leiligheten.

Klosett, dusjhjørne med dusjforheng, heldekkende servant med underskap, peil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk ventilasjon og radiator som er koblet til fjernvarme. Forkrommende og kobberør. Rørskap plassert på vegg mellom trapperom og baderom.

Baderom er med standard trolig fra byggeåret med noen oppgraderinger i ettertid.

Det må beregnes noen kostnader i forbindelse med oppgradering.

Klosett og servant ble byttet i 2022, ifølge eier.



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt i 2018, ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er observert urensset fuger i dusjsone og i andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

TG er satt pga. urensset fuger. Fuger bør renses jevnlig. Det fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er observert mangel på vedlikehold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant med underskap og speil med belysning, toalett, dusjhjørne med dusjforheng og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det er observert aldersslitasje på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Mangel tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluft under dørspalte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

TG 2 er satt pga. mangel av tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. fuktighet er kontrollert fra fordelingsskap som ligger vegg til vegg mellom baderom og trapperom. Det er inspisert fra rørskap og ingen fuktighet er påvist.

Det er ikke mulig å inspisere eller utføre hulltaking fra andre vegger pga. tilleggskonstruksjoner. Det er plassert garderobeskap på vegg bak dusjhjørne samt øvrige vegger er yttervegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er nisje for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er fliser mellom benkeplate og overskapet. Belysning under overskapet samt vitrineskap i overskapet.

Ifølge eier ble kjøkkeninnredning oppgradert i 2011

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

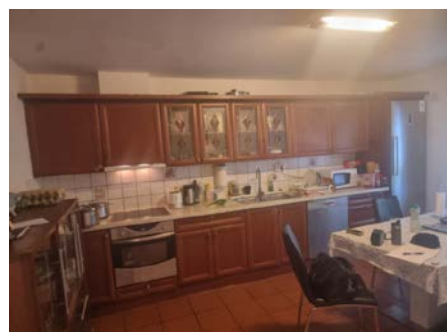
Det er påvist skader på benkeplate og en del innredning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG er satt pga. skader på benkeplate og innredning. Lokal utbedring bør foretas til å luke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (mekanisk avtrekk)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator mangler fettfilter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommende. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i begge rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Synlig avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduskarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer. Fordelingsskap er plassert i trapperom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eier opplyser om at reguleringsventiler er trege.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold

som ikke oppdages.

Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 er gitt på grunn av alder på reguleringsventiler. Ventiler kan over tid bli slitt som kan føre til svekket funksjon.

På sikt vil utskiftning av termostater være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av varmen

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i entre.

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.

1989

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

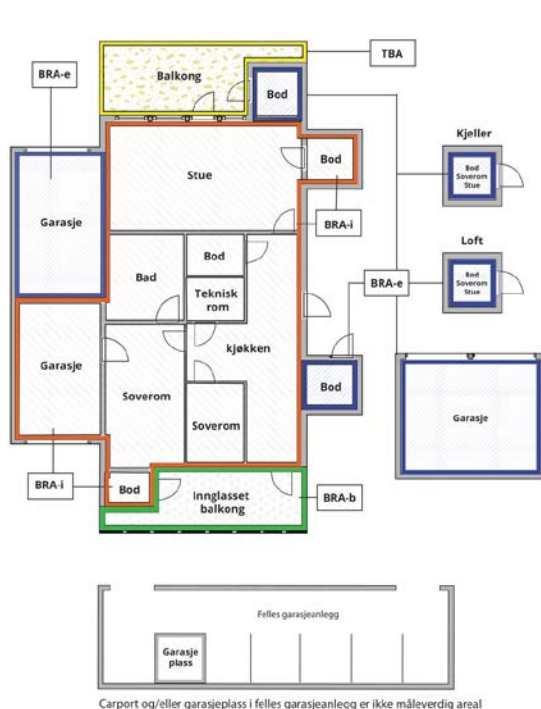
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	56	3		59	14
Underetasje	55	2		57	29
SUM	111	5			43
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Bad/wc, Kjøkken m/trapp, Soverom, Soverom 2	Bod	
Underetasje	Stue m/trapp, Soverom, Gang, Bad/wc/vaskerom, Bod	Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet over 2 plan	105	11

Kommentar

Andelsleilighet over 2 plan

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Syial Shahnawaz Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	389		0	49514.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granbergstubben 68

Hjemmelshaver

GRANBERG BORETTSLAG

Kommentar

Felles eiet tom til borettslaget.

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANBERG BORETTSLAG	946738441		Usbl tlf. 22 98 38 00	Parveen Kousar, Khan Syial Shahnawaz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	100	611 700	34 510 31.12.2024	49 639 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. I umiddelbar nærhet finner man Bjørndal Senter, som tilbyr det meste av det man trenger i hverdagen – matbutikk, post i butikk, legekontor, frisør, apotek og spisesteder som Bjørndal Pizza.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler innen gangavstand, blant annet Bjørndal skole og Christiania barnehage.

God med kollektivtransport og det er gode bussforbindelser til både sentrum og omkringliggende områder, og Rosenholm stasjon ligger bare få minutter unna med togforbindelse til Oslo S og Ski.

Granbergstubben ligger også tett på flotte tur- og rekreasjonsområder. Sørmarka byr på milevis med turstier og skiløyper, perfekt for både rolige søndagsturer og mer krevende treningsøkter. Det finnes også organiserte nærturer med Den Norske Turistforening, med oppmøte rett i nærområdet.

Kort vei fra boligen ligger både Hvervenbukta og Ingierstrand innen kort kjøretur, med fine strender og gode fasiliteter. Om man er interessert i idrett, tilbyr Klemetsrud Idrettslag aktiviteter som fotball, håndball og turn for både barn og voksne. I tillegg finner man Søndre Nordstrand bydelshus i nærheten – et nytt og moderne samlingspunkt som huser kommunale tjenester som helsestasjon, barneverntjeneste og frivillighetstilbud.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning som skaper et hyggelig bomiljø. Direkteadkomst på hageflekk fra terrasse i U. etasje.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av boligblokker i bymiljø.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 7 442,- og inkluderer: Fyring, varmtvann, forretningsførsel, vedlikehold av felles arealer, betjening av felleskostnader, kabel-tv og bredbånd, garasje osv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1988	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92797681			
Kommentar Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2025	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.05.2025	Ferdigattest ble sendt fra megler pr. e-post	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.05.2025	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2025	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	Tilstandsrapport
2	31.05.2025	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN3483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0070/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kousar Parveen	Syial Shahnawaz Khan
Gateadresse	
Granbergstubben 68	
Poststed	Postnr
OSLO	1275
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0070/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KP, SSK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KP, SSK

2

Document reference: 17-0070/25

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kousar Parveen	1a4029921830e920d0692 5ab08b4b16f1ce06b32	20.05.2025 20:25:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Syial shahnawaz Khan	affb8df867a0c68c151608 ed8da4e364f06c207b	22.05.2025 07:48:50 UTC	Signer authenticated by One time code

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



INNKALLING 2024

Granberg borettslag

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00

Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Granberg borettslag

Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7

Det oppfordres til tidlig oppmøte og dørene åpner allerede 17.40 slik at flest mulig eiere registreres inn innen planlagt møtestart 18:00.

Vi ber alle andelseiere gjøre seg kjent med følgende:

- Fullmakter
 - Dersom du ikke kan delta i møtet, kan du gi fullmakt til en annen person. Vedlagt fullmaktsskjema skal benyttes. Fullmakten skal være komplett utfylt av samme person, og det skal ikke være tvil om hvem som gir og hvem som mottar fullmakten. Den som gir fullmakt kan ikke bestemme hva som skal stemmes.
 - Digitale fullmakter per sms/e-post må sendes inn aw@usbl.no innen frist 29.04. kl. 12.00 og inneholde nøyaktig samme informasjon som fullmaktsskjemaet.
- Stemmesedler
 - Stemmesedler vil deles ut ved registrering
 - På grunn av mange saker og mange andelseiere, håper styret de fleste sakene kan avgjøres med håndsopprekning

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bytte av forsikringsselskap
- 5.2 Bytte av målerleverandør
- 5.3 Bytte av forretningsfører fra Usbl til Solibo
- 5.4 Avvikle dagens vaktmesterordning og benytte vaktmestersentral

- 5.5 Låne ut traktor for mer gunstig avtale om snømåking
 - 5.6 Grønnere og friskere utemiljø
 - 5.7 Samarbeid og rutiner med underleverandører
 - 5.8 Maskinopplæring til vaktmesteren
 - 5.9 Tilstandsvurdering og Utarbeidelse av Vedlikeholdsplan for Granberg Borettslag
 - 5.10 Valg av Leverandør for Årlig eller Periodisk Husvask i Granberg Borettslag
 - 5.11 Installering av port på Granbergstubben 10
- 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 delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
 - 6.5 Valg av valgkomite
 - 6.6 Valg av kontrollkomite

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 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. Ved utsendelse av innkallingen er ikke revisjonsberetningen klar fra KPMG grunnet forsinket signering av årsregnskapet. Revisjonsberetningen vil fremvises i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Styret har ikke overlevert årsmelding for 2023/2024 til Usbl innen fristen.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår kr 250 000 fordelt anslått tidligere år

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Foreslår kr 250 000 slik tidligere år

5. Andre saker

5.1 Bytte av forsikringsselskap

Innsender: Styret

• Vurdere bytting av forsikringsselskap – Gjensidige

Styret opplever at forsikringsselskapet vi har i dag oftere og oftere avviser saker og i tillegg viser til kontant oppgjør istedenfor grundige utbedringer. Dette gir et useriøst inntrykk. Det er også en utfordring å følge opp de saker som beboere aksepterer kontant oppgjør på. I ettertid blir det ofte spørsmål om hvem som sitter igjen med ansvaret og reklamasjons krav. Utbedringer gjort av mindre firmaer og private utbedringer blir ofte kosmetiske løsninger som over tid medfører dyre og større etter-skader/reparasjoner i byggkonstruksjonen og økonomisk påkjenning for fellesskapets regning. Borettslaget har tidligere benyttet seg av Gjensidige forsikring. Disse har vært på befaring og er invitert til å si noen ord om hva de kan tilby om de velges.

Forslag til vedtak: Styret igangsetter arbeid med å bytte forsikringsleverandør.

5.2 Bytte av målerleverandør

Innsender: Styret

Styret vurderer å bytte målerleverandør fra Techem til EcoGuard. Sak fremmes i generalforsamlingen.

- **Techem er invitert**

Siden flere og flere beboere velger å fjerne radiatorene, er Techem invitert til å besvare spørsmål rundt vannmålerne, forklare funksjonen og ulempen av å ha målere og hvordan dette påvirker felleskostnadene.

- **Avstemning om å gå over til EcuGuard fra EVINY**

Etter mange forsøk på å få EVINY (som holder til i Bergen) på banen, føler styret fremdeles forvirring. Da de fra å ta over fra BKK enda en gang velger å skifte eier. Styret foreslår å gå over til EcuGard. EcuGard samarbeider med Solibo (nevnt i neste sak). Ved å velge EcuGard vil beboerne bl. annet slippe faktureringsgebyr men fremdeles beholde månedlige avdrag på fjernvarmen. En representant fra disse er invitert for å forklare nærmere om fordelene ved evt. overtakelse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å igangsette arbeid med bytte av målerleverandør.

5.3 Bytte av forretningsfører fra Usbl til Solibo

Innsender: Styret

Under tidligere GF, og over en lengre periode har beboere vurdert om dagens leveranse på forretningsførsel fra Usbl holder mål. Sittende styret har sett på alternative leverandører. Styret har vært i møte og forhandlinger med Solibo, som er landets største private aktør innen forretningsførsel.

Dersom GB går for å bytte forretningsfører til Solibo opplever styret at vi vil få en økt leveranse/bedre tjeneste samtidig som vi vil redusere noe i pris ifht. hva vi betaler i dag.

Informasjon fra Usbl:

Usbl ble gjort kjent med saken 1 dag før fristen til å sende ut innkallingen, og vi skulle gjerne vært kjent med situasjonen på et tidligere tidspunkt, og at eventuelle forbedringspunkter i vår leveranse ble varslet oss slik at vi kunne reagert på disse.

Iht. borettslagslovens §8-11 har Usbl uttalelsesrett i saken og vil derfor sende ut et svar til samtlige eiere innen generalforsamlingen. Svaret vil også deles ut/presenteres i generalforsamlingen.

Bytte av forretningsfører krever 2/3-flertall i generalforsamlingen da dette innebærer en endring av vedtektene og Granberg er et Usbl-tilknyttet borettslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å bytte forretningsfører fra Usbl til Solbo.

5.4 Avvikle dagens vaktmesterordning og benytte vaktmestersentral

Innsender: Styret

- **Gå over til eksterne vaktmestertjenester**

Stadig flere går over til eksterne tjenesteleverandører og erfarer lønnsomhet på flere

nivåer som sykdomsfravær, overtid, ferieavvikling, overarbeidede ansatte mv. Ordningen vi har i dag kunne ha vært god, men fungerer ikke optimalt av flere årsaker. Dette har ført til etterslep og misnøye. Styret foreslår en avstemning for å velge eksternt firma for vaktmester tjenestene i borettslaget.

Forslag til vedtak: Dagens vaktmesterordning avvikles ved første anledning. Styret innhenter tilbud på leverandører av vaktmestertjeneste og velger tilbud/tjeneste som leverer best verdi for borettslaget.

5.5 Låne ut traktor for mer gunstig avtale om snømåking

Innsender: Styret

Styret ønsker å forhandle frem en mer gunstig avtale om snømåking ved å låne ut "Willie" (den store traktoren).

• Vurdere å låne ut traktor mot gunstigere snømåkings avtale

Vinteren i år har vært hardere enn på lenge og vi har ikke gode nok løsninger for å imøtekomme tilsvarende vintere fremover. Om vi velger å buke egne løsninger, blir det både overtid og dårligere kvalitet på tjenestene som utføres på dagtid om vi fremdeles velger å ha egen vaktmester. Et alternativ er å låne ut den store traktoren (Wille) som er reparert. Ved å låne den ut kan vi forhandle frem billigere snømåking.

Forslag til vedtak: Styret går videre med arbeidet med utleie av traktoren med formål å redusere kostnadene til snømåking.

5.6 Grønnere og friskere utemiljø

Innmelder: styret

• Avstemning for Grønnere og friskere borettslag

Styret foreslår å stemme for busker fremfor gjerder. I første omgang på høyblokk siden gjennom hele borettslaget. Erfaringen tilsier at ikke alle er like flinke til å male og eller opprettholde god kvalitet på gjerdene. Styret håper på støtte på dette forslaget for å heve standarden på borettslaget med et grønnere og friskere uteområdene. Om det stemmes for, ønsker vi å sette i gang oppgraderingen samtidig med utskifting av morkne terrassebord og fasade maling.

5.7 Samarbeid og rutiner med underleverandører

Innsendt av: Alexey Balabannikov

Det oppleves dårlige (ikke minst HMS-messige) arbeidutførelser ift rutiner mot underleverandører som utfører ulike typer arbeid i borettslagets premisser. Det omfattes men ikke begrenses av:

1. Fasadevask/ reparasjon/ maling: installasjon av stillaser og videre slike aktiviteter anses som arbeid i høyden og derfor krever HMS plan.
2. Reparasjon av takrenner anses som arbeid i høyden og også krever HMS plan.

Granberg Borettslag som ordner sånne type arbeid ved bruk av underleverandører anses som byggherre og derfor tar helhetlig ansvar for gjennomføring og HMS. Erstatningsansvar er en del av totalansvar derfor HMS plan må iverksettes mot hver eneste aktivitet.

Forslag til vedtak: Det foreslås at teknisk, HMS og ytemiljøansvarlig samt med vaktmester utarbeider av spesielle rutiner som iverksetter HMS

plan som må kreves og fremlegges av hver eneste underentreprenør slik at HMS-ansvar legges på entreprenørs skuldre og helhetlig risiko reduseres med sånne tiltak.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til dette innspillet. En HMS perm eksiterer fra tidligere av og bør etter denne oppfordringen opparbeides.

5.8 Maskinopplæring til vaktmesteren

Innsendt av: Alexey Balabannikov

Avtroppende styret 2022/2023 har vedtatt å sende vaktmesteren til opplæring og HMS kurs for kjøring av nylig reparerte hjullaster slik at har lov å kjøre dette og løse snømåking og brøyting fordi den små Kubota traktoren.

Det foreslås også at noen i styret tar sånne opplæring i tillegg slik at minst 1 person kan være rask tilstede om det trengs.

Forslag til vedtak: Styret sjekker mot kursarrangør og løser saken snarest mulig.

Styrets innstilling: Styret fulgte oppfordringen, men har erfart at vaktmester sier seg overbelastet av oppgaver. Da borettslaget ligger på etterslep, anses det ikke rimelig å pålegge vaktmester flere oppgaver. Dette kan utdypes nærmere på GF.

5.9 Tilstandsvurdering og Utarbeidelse av Vedlikeholdsplan for Granberg Borettslag

Innsender: Valeriy Shepenkov

Granberg Borettslag står overfor nødvendigheten av en grundig tilstandsvurdering for å identifisere vedlikeholds- og reparasjonsbehov som sikrer borettslagets langsiktige stabilitet og trivsel. Med bakgrunn i tidligere forespørsler og tilbud fra OPAK, foreslås det å engasjere dem for å utføre en tilstandsvurdering i henhold til NS3424 nivå 1. OPAK er kjent for sin dyptgående ekspertise og metode for å evaluere bygningselementer og tekniske installasjoner. Deres tilnærming inkluderer visuelle observasjoner og enkle målinger for å gi en generell vurdering av bygningens tilstand, inkludert en stikkprøvekontroll i utvalgte boenheter. Denne prosessen vil resultere i en rapport som gir en omfattende oversikt over tilstanden og foreslår en detaljert vedlikeholdsplan for de neste ti årene, prioritering av tiltak med kostnadsestimater og forslag til utførelsestidspunkt. Tiltakene vil bli kategorisert i akutte/strakstiltak og planlagt vedlikehold, sikring av borettslagets infrastruktur mot fremtidige problemer.

Vedlagt er tilbud fra OPAK som bør oppdateres.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret engasjerer OPAK for å utføre en omfattende tilstandsvurdering av Granberg Borettslag, inkludert bygningselementer og tekniske installasjoner, i tråd med NS3424 og NS3451 standardene. Formålet er å utarbeide en detaljert vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, med prioritering av nødvendige tiltak. Tilstandsrapport skal sendes til alle andelseiere borettslag. Generalforsamlingen bes godkjenne et budsjett på opp til 300 000 NOK for gjennomføring av denne vurderingen og utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Styrets innstilling: Denne saken er gjentakende og bør egentlig ikke ta plass på denne GF. Men styret vil utdype at slike tilsynsrapporter er dyre og at styret etter anbudsrunder fant ut at det fort koster flere hundre tusen for bare innhenting av rapporter etterfulgt av utbedringer. Det er ikke tvil om at borettslaget må oppgraderes. Styret anbefaler på det sterkeste å utarbeide de skader som er prekære og som vi allerede kjenner til. Før tilsynsrapporter vurderes.

5.10 Valg av Leverandør for Årlig eller Periodisk Husvask i Granberg Borettslag

Innsendt av: Valeriy Shepenkov

Granberg Borettslag står foran et avgjørende valg angående leverandør av årlig eller periodisk husvask. Historiske erfaringer har vist at tidligere leverandører ikke har levert som forventet, noe som har resultert i ubrukte avtaler og tilbud. Etter å ha evaluert tilbud fra TOMA Eiendomsdrift og Ren Service AS (se vedlegg), fremstår det klart at TOMA Eiendomsdrift tilbyr en mer kostnadseffektiv løsning på 367 250 NOK inkl. MVA, betydelig lavere enn Ren Service AS sitt tilbud på ca 862 000 NOK inkl. MVA. Dette valget bærer ikke bare økonomisk viktighet; det er essensielt for vedlikehold og estetikken av borettslaget. Ved å foretrekke en rimeligere, men kvalifisert leverandør, sikres det at borettslaget opprettholdes adekvat uten å påføre beboerne unødige kostnader. Beslutningen vil videre omfatte betraktninger over vedlikehold av fasaden og potensiell anvendelse av Desalin AM for beskyttelse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende for Granberg Borettslag:

En grundig husvask av alle bygninger og utomhusområder skal utføres i 2024, med et godkjent budsjett på 400 000 NOK dedikert til husvask.

Det innføres en mulighet for periodisk husvask hvert tredje år, basert på evaluering av leverandørens ytelse og med samtykke fra beboerne. For dette formålet godkjenner generalforsamlingen et budsjett på 400 000 NOK, som skal vurderes hvert tredje år avhengig av faktisk behov, leverandørens ytelse, og beboernes godkjenning.

I tillegg beslutter generalforsamlingen at Granberg Borettslag skal inngå en avtale med TOMA Eiendomsdrift for utførelse av årlig husvask. Avtalen fastsettes til en pris på 367 250 NOK inkl. MVA for en periode på ett år.

Styrets innstilling: Styret meddeler at dette er en sak som har vært oppe og vedtatt og skal heller ikke være nødvendig å ha med i årets GF. Men til orientering er det satt av midler til å fullføre både fasade vask og maling. Styret setter pris på at beboer har tatt seg tid til å finne gunstige avtaler. Dette kan og vil bli fulgt opp i vurderingen av ny tjenesteleverandør.

5.11 Installering av port på Granbergstubben 10

Innsendt av: Antonije Jokanovic

Det er stemt på generalforsamlingen i 2022 installering av port på Granbergstubben 10.

Til nå det er ikke gjort noen og det er fortsatt mye narkomaner som kommer rundt privat området og sitter foran inngangs døra. Ingen sette skilt som viser at det er privat området. Kan dere sette så fort som mulig port på begge sider at de som ikke bor der, ikke har tilgang.

Forslag til vedtak: Det er allerede stemt i 2022 på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret vil orientere om sin innstilling i generalforsamlingen.

Denne saken har vel vært gjentakende over flere år og passer heller ikke for å brukes tid på under denne GF. Saks innmelder har fått beskjed om at dette vil bli prioritert etter viktighets prinsippet. Borettslaget sliter med mer avgjørende saker. Innmelder må vise tålmodighet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elyas Mohammed
Styremedlem, Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem, Nour-Eddine Rahali
Styremedlem, Katrine Olsen
Varamedlem, Houria Hajji
Varamedlem, Salma Riaz
Varamedlem, Balal Bashir
Varamedlem, Bile Abdikarim Wabari
Varamedlem, Abdirahman Mohamoud Nur

På valg i årets generalforsamling er styreleder, ett styremedlem, fem varamedlemmer, kontrollkomite og valgkomite.

Interesserte bes kontakte valgkomiteen (Houria Hajji eller Kristoffer Flåten Tønder) for å melde interesse.

Valgkomiteens innstilling vil fremmes i generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Styreleder Elyas Mohammed er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tidligere styremedlem Asif Shaikh har trukket seg. Det må derfor velges ett nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Houria Hajji, Salma Riaz, Balal Bashir, Bile Abdikarim Wabari og Abdirahman Mohamoud Nur er på valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

6.6 Valg av kontrollkomite

Marius Scheide og Agron Toska er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	2 902 730	3 431 086
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	7 356 964	4 519 612
Tilbakeføring av avskrivning	118 953	118 953
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 286 943	-4 907 256
Endringer i andre langsiktige poster	-298 669	-259 665
B. i retts endring disponible midler	1 890 305	-528 356
C. Disponible midler	4 793 035	2 902 730
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 457 307	5 584 747
Kortsiktig gjeld	-664 272	-2 682 017
C. Disponible midler	4 793 035	2 902 730

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

Resultatregnskap 2023 Granberg borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 582 975	16 152 518	16 453 050	17 100 717
Leie forretningslokaler	1	310 680	307 680	247 000	310 000
Sum leieinntekt		16 893 655	16 460 198	16 700 050	17 410 717
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	367 938	328 535	236 000	266 000
Sum annen inntekt		367 938	328 535	236 000	266 000
Sum inntekt		17 261 593	16 788 733	16 936 050	17 676 717
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	659 217	634 764	981 000	981 000
Styrehonorar	3	0	196 250	255 000	255 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	118 953	118 953	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 081 313	1 131 252	700 000	1 300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	577 861	520 332	611 000	658 000
Kommunale avgifter/renovasjon		304 515	2 701 968	3 315 000	3 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 559	16 186	31 000	23 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	71 551	92 686	279 000	69 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 094 722	3 223 724	2 047 000	1 805 000
Revisjonshonorar		15 101	14 128	16 000	16 000
Forretningsfjrerhonorar		308 700	308 332	310 000	323 000
Andre honorar		105 249	131 357	153 000	128 000
Kontorkostnad		62 549	50 465	50 000	82 000
TV/bredb³ nd		1 451 055	1 456 308	1 562 000	1 500 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		170 924	59 530	49 000	72 000
Kontingent og gaver		73 700	77 872	81 000	81 000
Forsikring		1 651 693	1 628 223	1 707 000	1 870 000
Eiendomsskatt		59 189	0	0	25 000
Andre kostnader		62 044	32 009	26 000	25 000
Sum kostnad		9 885 896	12 394 338	12 173 000	12 713 000
Driftsresultat fjr IN		7 375 698	4 394 395	4 763 050	4 963 717
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		369 474	354 392	0	0
Driftsresultat etter IN		7 745 172	4 748 787	4 763 050	4 963 717
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		151 602	45 594	0	0
Rentekostnad		539 810	274 770	415 331	530 029
Netto finansposter		388 208	229 175	415 331	530 029
j rsresultat		7 356 964	4 519 612	4 347 719	4 433 688
Overfjrt til/fra annen egenkapital		7 356 964	4 519 612	0	0
SUM OVERFØRINGER		7 356 964	4 519 612	0	0

Balanse 2023 Granberg borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 368 594	4 368 594
Bygninger	4	219 301 860	219 301 860
Garasjer	4	11 092 672	11 092 672
Andre fellesanlegg	4	7 291 325	7 291 325
Andre driftsmidler	4	816 906	935 859
Sum anleggsmidler		242 871 358	242 990 311
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		185 977	181 917
Kundefordringer		0	25 288
Fordringer skader		0	28 191
Andre kortsiktige fordringer		0	199 964
Forskuddsbetalte kostnader		294 478	2 030 571
Bankinnskudd og kontanter			
Innestø ende bank		4 976 852	3 118 816
Sum omløpsmidler		5 457 307	5 584 747
SUM EIENDELER		248 328 665	248 575 058

Balanse 2023 Granberg borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		23 900	23 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		114 208 371	106 851 407
Sum opptjent egenkapital		114 208 371	106 851 407
Sum egenkapital	9	114 232 271	106 875 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	14 445 636	19 732 579
Borettsinnskudd		117 754 424	117 754 424
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 232 062	1 530 731
Sum langsiktig gjeld		133 432 122	139 017 734
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		88 525	18 881
Leverandørgjeld		211 977	2 298 959
Skyldig off. myndigheter		43 521	43 184
P³ lypne renter		0	143
Annen kortsiktig gjeld		320 249	320 850
Sum kortsiktig gjeld		664 272	2 682 017
Sum gjeld		134 096 395	141 699 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 328 665	248 575 058
Pantstillelser	11	133 432 122	139 017 734

Sted:_____

Dato:_____

Elyas Mohammed
Styreleder

Nour-Eddine Rahali
Styremedlem

Katrine Olsen
Styremedlem

Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

3 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende 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 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader, mens på kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved innskjerping overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet fjres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets på negiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjensidig ende beløpet av felles på net.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 107 784	9 612 730
3609 Leie parkering	550 152	550 152
3615 Rest varme	573 600	394 350
3616 Strøm fellesarealer	110 012	559 958
3617 Trappevask	124 848	124 848
3618 Strøm el-bil	48 764	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	541 917	238 491
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 525 897	4 671 989
3605 Leie forretningslokaler	310 680	307 680
Sum	16 893 655	16 460 198

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Njukkelsalg	0	950
3990 Andre driftsinntekter	188 593	75 264
3999 Andre inntekter	179 345	252 320
Sum	367 938	328 535

Konto 3990 gjelder inntekt fra basestasjoner og innbetaling vedrørende skadesak.
Konto 3999 vedrører inntekt bom og andre inntekter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	398 474	393 487
5102 Overtid fra lønssystemet	8 160	0
5120 Timelønn fra lønssystemet	120 440	91 805
5129 Annen lønn fra lønssystemet	12 000	12 000
5131 Lønnstilskudd	-58 155	-56 169
5150 P ³ lypne feriepenger	73 854	68 725
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	8 196	6 112
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 196	-6 112
5400 Arbeidsgiveravgift	79 249	100 700
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	10 413	9 690
5424 AFP pensjon	0	3 392
5753 Tjenestepensjon OTP	14 782	11 134
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	0	196 250
Sum	659 217	831 014

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 1,3

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sandsilo	Renseanlegg til fyrrom	Infrastruktur ladeanlegg	Forretningslokali	Garasjer	Fellesanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 681	41 297	304 651	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	210 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 163	123 891	675 852	6 984 480	11 092 672	7 291 325
i rets avskrivninger :	5 884	16 519	96 550	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2021	2020	1989	1989	1989
Antatt levetid i år :	10	10	10			

	Tomter/Eiendom	Boligeiendom inkl tomt	Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 368 594	212 317 380	177 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 368 594	212 317 380	177 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	177 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 368 594	212 317 380	0
Anskaffelsesår :	1989	1989	2010
Antatt levetid i år :			7

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1271635 og 1657131.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 49 545,6 kvm. G.nr 176, b.nr 389. Byggeår 1989.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6340 Heisalarm	66 278	55 087
6360 Annet renhold	0	311
6361 Fast renhold	185 154	175 950
6362 Skadedyrtryddelse	21 100	20 312
6364 Matteleie	26 931	33 275
6391 Snøsmåking/strøing/feieing	274 668	193 837
6392 Containerleie/tømming	0	40 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 730	1 560
Sum	577 861	520 332

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	10 119	9 817
6420 Leie av datautstyr	7 440	6 368
Sum	17 559	16 186

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	6 233	12 306
6525 IT utstyr	1 990	0
6540 Inventar	705	7 303
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 220	14 770
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	35 731	38 372
6552 Driftsmateriell	17 462	15 865
6570 Arbeidstøy	5 210	4 070
Sum	71 551	92 686

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	988 856	270 928
6602 Vedlikehold VVS	413 253	183 591
6603 Vedlikehold elektro	127 916	82 323
6611 Vedlikehold heiser	100 025	1 837 303
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	480 564	72 998
6617 Vedlikehold brannvernustyr	121 292	110 153
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 070	187 973
6630 Egenandel forsikring	116 000	30 000
6641 Malerarbeider	190 143	42 266
6643 Glassarbeid/Vindu	20 436	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	384 913	278 188
6648 Vedlikehold dører og porter	140 254	128 002
Sum	3 094 722	3 223 724

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 900	0	23 900
Sum innskutt egenkapital	23 900	0	23 900
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	106 851 407	7 356 964	114 208 371
Sum opptjent egenkapital	106 851 407	7 356 964	114 208 371
Sum egenkapital	106 875 307	7 356 964	114 232 271

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Form ³ l:	oppgradere el- anlegg i garasjen	
L ³ nenummer:	16362047378	11419471 5
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020	2005
Rentesats:	4.49 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	11.06.2023	01.01.2027
Opprinnelig l ³ nebelnpp:	1 150 000	80 065 528
L ³ nesaldo 01.01:	688 428	19 044 151
Avdrag i perioden:	688 428	4 598 515
L ³ nesaldo 31.12:	0	14 445 636
Andelssaldo 01.01:	0	1 530 731
Innbetalt IN i perioden:	0	70 805
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	369 474
Andelssaldo 31.12:	0	1 232 062
Sum pantegjeld for l ³ n:	0	15 677 698

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11419471 5	1	449 506	449 506
	1	74 695	74 695
	8	73 131	585 048
	19	72 806	1 383 314
	2	71 438	142 876
	1	70 004	70 004
	11	69 353	762 883
	9	68 408	615 672
	7	68 180	477 260
	16	68 082	1 089 312
	32	68 017	2 176 544
	8	67 854	542 832
	13	65 672	853 736
	41	63 359	2 597 719
	4	62 219	248 876
	1	62 186	62 186
	4	61 470	245 880
	1	59 320	59 320
	2	59 124	118 248
	6	57 235	343 410
	19	55 769	1 059 611
	6	48 863	293 178
	2	38 015	76 030
	2	26 451	52 902
	3	16 646	49 938
	1	14 659	14 659

Langsiktig gjeld

L³ nenummer 114194715 er et annuitetsl³ n som nedbetales over 30 ³ r. L³ net vil bli nedbetalt per 01.01.2027. L³ net har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig brøk for felleskostnadene.

L³ nenummer 16362047378 er et annuitetsl³ n som nedbetales over 6 ³ r. L³ net vil bli nedbetalt i 2026. L³ net har flytende rente.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelsningen. Dette prinsippet inneb³ rer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte bel³ pet fjres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ ende bel³ pet av fellesl³ net.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat f³ r IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	15 677 698
Innskuddskapital	117 754 424
Boligselskapets pantsikrede gjeld	133 432 122
Bokført verdi av pantsatt eiendom	242 054 452

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 123.777.626. Pantobligasjonen er høyere enn bokført borettsinnskudd.

Resultat og balanse med noter for Granberg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granberg borettslag

Styreleder	Elyas Mohammed (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Nasar Iqbal Nawaz (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Nour-Eddine Rahali (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Katrine Olsen (sign.)	12.04.2024

Til generalforsamlingen i Granberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Granberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 10:54:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HCYUT-BHHYE-EOCFU-H503C-N7YYPK-1088Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Årsmelding 2023 - Granberg borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Elyas Mohammed
Styremedlem, Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem, Nour-Eddine Rahali
Styremedlem, Katrine Olsen
Varamedlem, Houria Hajji
Varamedlem, Salma Riaz
Varamedlem, Balal Bashir
Varamedlem, Bile Abdikarim Wabari
Varamedlem, Abdirahman Mohamoud Nur

Styret i Granberg borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Granberg 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. Granberg borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946738441
Granberg borettslag består av 239 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Granberg borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1271635. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har ikke fylt ut informasjon om HMS/Internkontroll innen fristen 17.04.

Styrets arbeid

Styret har ikke skrevet årsmelding for 2023/2024 innen fristen 17.04.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tilbudsbrev

GRANBERG BORETTSLAG
v/ Elyas Mohammed
Postboks 8944 Younstorget

Oslo, 25.04.2023

0028 OSLO

Vår ref.: Frank Vinjerui
Mobil: 934 81 993
E-post: Frank.vinjerui@OPAK.NO

Tilbudsnr.: T-20398
Tilbudsnavn: Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Tilbud på Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Vi viser til forespørsel mottatt per e-post av 22.03.2023/konkurransegrunnlag av 22.03.2023 og e-post 21.04.2023, og har med dette gleden av å oversende OPAKs reviderte tilbud på «Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan».

OPAKs kontaktperson og ansvarlig for oppdraget er Seniorrådgiver bygg og eiendom Frank Vinjerui, mobil 934 81 993, e-post: frank.vinjerui@OPAK.NO.

OPAKs oppdrag

OPAK, som har lang erfaring med denne type oppdrag, vil gjennomføre tilstandsvurderingen iht. NS3424 på nivå 1. Dette er den vurderingen som oftest blir benyttet av borettslag og sameier i dag.

Nivå 1 tilstandsvurdering er en generell overordnet vurdering av hele bygningen, som skal kartlegge behovet for nødvendig vedlikehold, reparasjoner og utbedringer. Tilstandsvurderingen omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det vil imidlertid bli foretatt en stikkprøvekontroll i 5-6 boenheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard.

Oppdraget vil bestå av å gjennomføre en befaring av eiendommen og vurdere tilstanden på det bygningsmessige og de tekniske anlegg (VVS & elektro). Det utarbeides en rapport som inneholder en konklusjon, en beskrivelse og en vurdering av den tekniske tilstanden og levealder. Basert på tilstandsvurderingen utarbeides det en vedlikeholdsplan for eiendommen, med vedlikeholds- og utbedringstiltak for de neste 10 år. Tiltakene angis i prioritert rekkefølge med kostnader og forslag til tidspunkt for utførelse. Sammen med rapporten følger det et bildevedlegg.

Tiltak legges inn i et regneark, og blir delt inn etter følgende prioritering:

- I Akutt/Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.
- II Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått.

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engbreets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](#)

I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III Modernisering

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Ved en tilstandsvurdering på nivå 1 kan det bli behov for grundigere undersøkelser på nivå 2. Dette for å finne årsaken til skadesymptomene, nærmere vurdere utbedringsmetoder, arbeidets omfang og kostnadene. Tilleggsundersøkelser legges inn som egne tiltak med budsjettkostnader i vedlikeholdsplanen.

Det tas forbehold om befarings av vanskelig tilgjengelige deler av bygget. Befaringen er basert på visuelle observasjoner. OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, hverken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. Det er ikke forutsatt bruk av lift til kontroll av tak og fasader, dvs. at disse delene av bygget befares fra vinduer/balkonger og bakkenivå dersom de ikke er tilgjengelig på annen måte. Vi tar derfor generelt forbehold om at eventuelle skjulte feil, mangler eller skader ikke blir avdekket.

Det foretas en brannteknisk tilstandskontroll som del av oppdraget.

Bygningen deles opp iht. NS 3451:2009 Bygningsdelstabellen på 2-sifret nivå (kun punkter som er relevant for eiendommen tas med).

Det utarbeides budsjettkostnader for hvert tiltak som settes inn i skjemaet under:

Oppdragsnr.: 123456 Oppdragsnavn: Borettslag/Sameiet TILTAK OG PRIORITERING					
Orienterende beskrivelse av tiltak Dato: DD.MM.ÅÅÅÅ	Prioritering av tiltak				
	Akutt 0 - 1 år	Vedlike- hold 1 - 3 år	Vedlike- hold 3 - 5 år	Vedlike- hold 5 - 10 år	Moderni- sering ved behov
2 Bygning					
21 Grunn og fundamenter					
Tiltak					
1					
2					
22 Bæresystem					
Tiltak					
1					
2					

HONORAR

Utarbeidelse av tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan tilbys utført for fastpris:

kr 150 000,- ekskl. mva.

kr 187 500,- inkl. mva.

OPSJON

Utarbeidelse av brannteknisk tilstandsvurdering, levert som del av ordinær tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan. Tilbys utført for fastpris:

kr 80 000,- ekskl. mva.

kr 100 000,- inkl. mva.

OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

OPPDRAGSBETINGELSER

For oppdraget gjelder våre generelle oppdragsbetingelser av 9. juni 2022 (vedlagt).

Kapasitet/leveringsdyktighet/mobiliseringstid

OPAK har i dag over 100 høyt kvalifiserte medarbeidere. Våre søsterselskap holder til i Bergen og Trondheim, og samlet har konsernet ca. 130 ansatte. Ved eventuell sykdom, fratreddelse eller uforutsette hendelser som forårsaker at personell må byttes ut i oppdrag, garanterer OPAK at oppdraget vil bli bemannet med nytt personell med tilsvarende kompetanse. Vi garanterer at vi vil levere de forventede ytelser uten avbrudd eller svikt.

Vi bekrefter at vi har kapasitet og en mobiliseringstid som tilfredsstiller forespørselen.

Kompetanse

Medarbeiderne er OPAKs viktigste ressurs. Våre forretningsområder er prosjektledelse, byggeledelse, anskaffelser, areal, verdi- og tilstandsvurderinger, plan- og byggesaker, konseptvalgutredninger, byggskaderådgivning, samt energi-, miljø-, KS- og SHA-rådgivning. OPAKs samlede kompetanse er bredt sammensatt fra ulike fag- og virksomhetsområder. Hoveddelen av våre ansatte er utdannet som sivilingeniører og ingeniører, men vi har også ansatte med bakgrunn som mur- og tømrmestere, elektrikere og rørleggere, sivil- og bedriftsøkonomer - for å nevne noen yrkesgrupper.

Oppdragsbetingelser

For oppdraget gjelder våre generelle oppdragsbetingelser av 9. juni 2022 (vedlagt).

Kvalitetssikring og miljøstyring

OPAK har et velprøvd og aktivt fungerende styringssystem som skal sikre at OPAKs tjenester blir enhetlige, leveres med riktig kvalitet og tilfredsstiller krav til miljø. Styringssystemet gjelder for hele OPAKs virksomhet.

OPAKs ledelsessystem for kvalitet og miljø er sertifisert i henhold til:

- Kvalitet NS-EN ISO 9001:2015
- Miljø NS-EN ISO 14001:2015

OPAKs ledelsessystemer blir hvert år revidert av DNV Business Assurance Norway AS.

Ansvarsrett

OPAK har sentralt godkjent ansvarsrett etter plan- og bygningsloven innenfor følgende godkjenningsområder:

- **Kontroll: Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 3**
- **Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3**

OPPDRAGSBEKREFTELSE

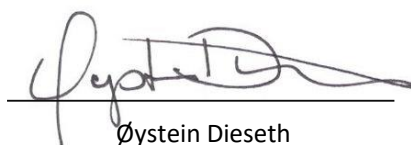
OPAK er tilgjengelig for å starte prosjektet umiddelbart og forventes å fullføre det innen utgangen av juni.

Befaring etter avtale.

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

Vi håper tilbudet svarer til forventning, og vi kan bekrefte at dersom vi blir tildelt oppdraget, vil dette bli viet vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen
for **OPAK AS**



Øystein Dieseth
Takstmann/avdelingsleder Eiendomsrådgivning

Vedlegg:

OPAKs Generelle oppdragsbetingelser av 9. juni 2022

Oppdragsbekreftelse

For kunden:

Kontaktperson : _____
Telefon : _____
E-postadresse : _____

Fakturamottaker:

Navn : _____
Org. nr. : _____
E-post faktura : _____
Adresse : _____
Postnummer : _____
Poststed : _____

Sted og dato : _____
Signatur oppdragsgiver : _____

40. Wie kann man die genetische Vervielfältigungstechnik – in 30 Sekunden?

Die Vervielfältigungstechnik ist eine Methode zur Herstellung von Kopien von DNA-Molekülen. Sie wird häufig in der Molekularbiologie und Genetik eingesetzt, um DNA-Moleküle zu klonieren und zu analysieren. Die Technik besteht aus folgenden Schritten:

1. **Extraktion der DNA:** Die DNA wird aus der Zelle extrahiert.
2. **Restriktionsenzyme:** Die DNA wird mit Restriktionsenzymen geschnitten, um Fragmente zu erzeugen.
3. **Ligation:** Die DNA-Fragmente werden mit einem Vektorkonstrukt (z.B. Plasmid) verknüpft.
4. **Transformation:** Die rekombinanten Vektoren werden in eine Wirtszelle (z.B. Bakterien) eingebracht.
5. **Selektion:** Die transformierten Zellen werden selektiert und kultiviert.
6. **Verifizierung:** Die DNA der transformierten Zellen wird analysiert, um die erfolgreiche Klonierung zu bestätigen.

41. Was ist die Bedeutung der DNA-Mikroarray-Technologie?

Die DNA-Mikroarray-Technologie ist eine Methode zur gleichzeitigen Analyse der Expression von Tausenden von Genen. Sie wird häufig in der Genomik und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen eingesetzt. Die Technologie besteht aus folgenden Schritten:

1. **Herstellung des Mikroarrays:** Die DNA-Fragmente werden auf einer festen Oberfläche (z.B. Glas) immobilisiert.
2. **Hybridisierung:** Die DNA-Fragmente werden mit einer markierten Probe (z.B. cDNA) hybridisiert.
3. **Detektion:** Die markierte Probe wird detektiert, um die Expression der Gene zu messen.

42. Was ist die Bedeutung der Genomik?

Die Genomik ist die Wissenschaft, die sich mit der Struktur, Funktion und Organisation des Genoms beschäftigt. Sie umfasst die Untersuchung der DNA-Sequenz, der Genexpression und der Interaktionen zwischen den Genen. Die Genomik ist ein zentraler Bestandteil der modernen Biologie und hat zahlreiche Anwendungen in der Medizin, Landwirtschaft und Biotechnologie.

43. Was ist die Bedeutung der Proteomik?

Die Proteomik ist die Wissenschaft, die sich mit der Identifizierung, Quantifizierung und Charakterisierung aller Proteine in einem System beschäftigt. Sie ist eng mit der Genomik verbunden, da Proteine die Funktion der Gene ausführen. Die Proteomik hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

44. Was ist die Bedeutung der Bioinformatik?

Die Bioinformatik ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Informatik verbindet. Sie umfasst die Entwicklung von Algorithmen und Software zur Analyse von biologischen Daten, wie z.B. DNA-Sequenzen, Proteinstrukturen und Genexpressionsdaten. Die Bioinformatik ist ein zentraler Bestandteil der modernen Biologie und hat zahlreiche Anwendungen in der Genomik, Proteomik und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

45. Was ist die Bedeutung der Systembiologie?

Die Systembiologie ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Informatik, der Physik und der Chemie verbindet. Sie umfasst die Untersuchung der Interaktionen zwischen den verschiedenen Komponenten eines biologischen Systems, wie z.B. Genen, Proteinen und Metaboliten. Die Systembiologie hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

46. Was ist die Bedeutung der Nanobiotechnologie?

Die Nanobiotechnologie ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Nanotechnologie verbindet. Sie umfasst die Entwicklung von Nanomaterialien und Nanosystemen, die in der Biologie eingesetzt werden können. Die Nanobiotechnologie hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

47. Was ist die Bedeutung der Biomedizin?

Die Biomedizin ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Medizin verbindet. Sie umfasst die Untersuchung der biologischen Grundlagen von Krankheiten und die Entwicklung von Therapien. Die Biomedizin hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

48. Was ist die Bedeutung der Biotechnologie?

Die Biotechnologie ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Technik verbindet. Sie umfasst die Anwendung von biologischen Prozessen und Organismen in der Industrie, Landwirtschaft und Medizin. Die Biotechnologie hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

49. Was ist die Bedeutung der Bioethik?

Die Bioethik ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Ethik verbindet. Sie umfasst die Untersuchung der ethischen Aspekte der Biomedizin und Biotechnologie. Die Bioethik hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

50. Was ist die Bedeutung der Biopsychologie?

Die Biopsychologie ist ein interdisziplinäres Feld, das die Biologie mit der Psychologie verbindet. Sie umfasst die Untersuchung der biologischen Grundlagen des Verhaltens und der Psyche. Die Biopsychologie hat Anwendungen in der Medizin, Biotechnologie und in der Untersuchung von Krankheitsmechanismen.

HUSVASK OG MALING I GRANBERG BORETTSLAG

- Generalforsamling 29-04-2024



Side 30 av 70

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn og formål
2. Konkurransen og tilbud
3. Omfang av arbeidet
4. Skreddersydde løsninger
5. Maling og beboernes preferanser
6. Leverandørvalg og fleksibilitet
7. Forslag til vedtak

BAKGRUNN OG FORMÅL

- Granberg Borettslag
- Granberg borettslag ble oppført mellom 1986 og 1989, og har siden den gang vært en fast boligpartner for mange. Beliggenheten er strategisk plassert langs Slimeveien, som er hovedveien på Bjørndal, og området strekker seg fra Nyjordstubben i nord til veien opp til Bjørndal Skole i sør. I vest er borettslaget avgrenset av Slimeveien, mens i øst skiller en gangvei mellom Granberg og Nyjordet området fra omkringliggende nabolag. Granbergstubben går gjennom borettslaget og er opphav til våre postadresser. Granberg borettslag er hjemmelsinnehaver til en tomt med gårdsnummer 176 og bruksnummer 389. Byggeåret for borettslaget er 1989, og tomtearealet strekker seg over 49545,6 m². Borettslaget er registrert i Brønnøysundregistrene under organisasjonsnummer 946 738 441.
- Plan for periodisk husvask og maling i 2024
- Budsjett og hyppighet (hvert 3. år)

KONKURRANSE OG TILBUD

- Inviterte selskaper: ISS, EIR (tidligere Royal Renhold), TOMA Eiendomsdrift og Ren Service AS
- Vurderingskriterier: kvalitet og pris
- Styret må forhandle bedre pris og skreddersydd løsning

Side 33 av 70

OMFANG AV ARBEIDET

- 28 bygg og et tomteareal på 49 545,6 m²
- Rengjøring av fellesområder og utomhusområder
- Muligheten for å kombinere vasking med maling

SKREDDERSYDDE LØSNINGER

- Hensyn til borettslagets alder og vedlikeholdsansvar
- Leverandører må tilby tilpassede løsninger
- Fasader er i dårlig tilstand i noen deler av borettslag og derfor viktig å utføre tilstandsvurdering av borettslag bygningsmasse før eventuelt vasking og maling.

Side 35 av 70

MALING OG BEBOERNES PREFERANSER

- Vurdering av et ensfarget borettslag
- Beboernes ønsker angående maling
- Beboerne påminnes om plikten til å vedlikeholde sine balkongers maling.
- Styret uttrykker bekymring for tilstanden på fasadene og anbefaler at en byggteknisk vurdering utføres av f.eks. OPAK for å bestemme den beste framgangsmåten for å sette fasaden i stand.
- Anbefaler behandling av fasaden med Desalin AM, en skånsom metode som ikke ødelegger fasaden og konserverer mot sopp, alger, grønske og mikroorganismer. Dette skal påføres de fasadeveggene som har behov, f.eks. nord- og østsider av bygget.



Fordeler

- ✓ Mot sopp og alger
- ✓ Hindrer vekst av sopp, mugg, alger, mikroorganismer og bakterier
- ✓ Konserverer rene flater og reduserer begroing
- ✓ Brukes både ute og inne
- ✓ Langvarig funksjon
- ✓ Forebyggende
- ✓ Forandrer ikke utseendet på underlaget
- ✓ Vannbasert - Lav VOC
- ✓ Biologisk nedbrytbart
- ✓ Vaskemiddel
- ✓ Kjemisk selvrens
- ✓ Preventivt vedlikeholdprodukt

Anbefalte overflater

- ✓ Fasader
- ✓ Tak
- ✓ Malte og umalte overflater, ute og inne
- ✓ Betong
- ✓ Naturstein
- ✓ Tegl og puss
- ✓ Fliser og fuger
- ✓ Piper
- ✓ Fuktige kjellere
- ✓ Plast
- ✓ Tekstil
- ✓ Baderom
- ✓ Fuktbelastede områder

Ta kontakt

For bestilling og informasjon om produktet ta kontakt med oss

[TRYKK HER](#)

Side 37 av 70

FORESPØRSEL

LEVERANDØRVALG OG FLEKSIBILITET

- Bygningene (balkonger, oppganger, terasser, fellesområder, o.s.v.) må vaskes før eventuell maling
- Fleksibilitet i forhold til leverandørvalg basert på beboernes beslutning og kostnadsfaktorer



VURDERINGSKRITERIER: KVALITET OG PRIS

Orienterende priser gitt som tilbud til Granberg Borettslag, kun husvask, ikke inkludert maling

Tilbyder	Pris fasadevask uten gul murstein inkl. Mva	Maling, eksl MVA
Ren Service AS	862500,- inkl MVA	-
ISS	823750,- eksl MVA 1029000 inkl MVA	4 300 000,-
EIR	550000,- inkl MVA	-
TOMA Eendomsdrift	367.500,- inkl MVA	-

FORSLAG TIL VEDTAK

- Generalforsamlingen vedtar at Granberg Borettslag skal gjennomføre en grundig husvask av alle bygg og utomhusområder i 2024 med et budsjett på 800 000 NOK for husvask og maling
- Periodisk rengjøring skal gjennomføres hvert 3. år

AVSTEMMING	
JA	NEI

SPØRSMÅL OG DISKUSJON

- Åpen for spørsmål og innspill fra generalforsamlingen

Side 42 av 70

AVSLUTNING

- Takk for oppmerksomheten

Side 43 av 70

VEDLEGG 2 - RENHOLDSTJENESTER DRIFTSBESKRIVELSE FOR Granberg Borettslag

0. Generelt – ekspedisjon: 08:00-16:00 tlf. 09090

0.1 GENERELLE FORUTSETNINGER

- ☒ Avtale om renholdstjenester forutsetter fri parkering for TOMA Eiendomsdrift AS, (TOMA), sitt personell ved besøk.
- ☒ Tilleggsjobber utenfor avtalen faktureres separat fortløpende.
- ☒ Forutsetter befarig før oppstart og eventuelt nullstilling.
- ☒ Det tas forbehold om renhold under ekstremt kaldt vær i vinterhalvåret hvis det ikke er tilgang til varmt og kaldtvann på adressen(e), samt ved ikke oppvarmede inngangspartier/områder.
- ☒ Pris på ukentlig og månedlig renhold er basert på erfaringstall ved normal bruk av fellesarealene. Oppkast, knuste glass og flasker, blod søl, og rester av matavfall mv. er ikke medregnet. Dette faktureres særskilt som spesialrenhold til de enhver tid gjeldende priser og satser, minimum 1 time per tilfelle. Tilfeller som dette dokumenteres spesifikt i rapport.
- ☒ Pris forutsetter fri tilgjengelighet 0700 til 1800.
- ☒ Pris forutsetter at områder er fri for hindringer som hindrer arbeidet.
- ☒ N/A (not applicable) = punkter merket N/A - er ikke relevant for denne avtalen.
- ☒ TOMA skal påse at lønns- og arbeidsvilkår hos eventuelle underleverandører er i overensstemmelse med gjeldende allmenngjøringsforskrifter.
- ☒ TOMA erklærer herved at de overholder sine forpliktelser iht. forskrifter om allmenngjøring av tariffavtale for renholds bedrifter.

1. Administrasjon

NR	AKTIVITET	OMRÅDER	FREKVENNS
21001	Ekspedisjon	Alle beboere	Hverdager 08:00 – 16:00
Beskrivelse:			
☒ Mottagelse av oppdrag, forslag og klager, mm fra kunden			
☒ Registrering, effektivering og avrapportering			
☒ Informasjon om virksomheten innenfor TOMAs ansvarsområde			
☒ Rutineinnkjøp av forbruksvarer, i henhold til avtale med kunden			
☒ Deltagelse på Kundens møter ved forespørsel			

3 Periodisk renhold

3.3 PERIODISK VEDLIKEHOLD AV GULVAREALER

Hensikten med dette vedlikeholdet er å redusere slitasjen, samtidig som man hindrer at smuss trenger ned i gulvet. Dette medfører at gulvene får lengre "levetid", samtidig som man får med mer smuss ved det ordinære renholdet. I tillegg vil gulvarealene visuelt fremstår som renere etter at de er vedlikeholdt

3.3.1 Aktiviteter i fm periodisk vedlikehold av gulvarealer

NR	AKTIVITET	OMRÅDER	FREKVENS
23301	Oppskuring/rensing av fliser/stein	I Fellesområder	1 gang
	Beskrivelse:		
	☒ Fliser/stein påføres rensemiddel (Tornado)		
	☒ Flisene/steinen skures med skuremaskin for å få løftet smuss ut av porene		
	☒ Vann fjernes med vannsuger		
	☒ Fliser/steinen skylles med vann		
	☒ Området tørkes		
23303	Oppskuring/rensing av gulvbelegg	I Fellesområder med belegg i	1 gang
	Bør i hovedsak kun utføres en gang årlig.		
	Beskrivelse:		
	☒ Utføres etter avtale		
	☒ Belegget påføres rensemiddel (Grovrent og Nordlys Clean) i henhold til datablad fra leverandør		
	☒ Belegget skures med skuremaskin for å få løftet smuss ut av porene		
	☒ Vann fjernes med vannsuger.		
	☒ Området tørkes med mopp		
23306	Polishbehandling	Utvendige fellesområder	1 gang
	Beskrivelse:		
	☒ Utføres etter oppskruing/rensing av gulvbelegg aktivitet 23303		
	☒ Polish utføres etter kl. 23.00 på grunn av tørketid. Ikke ønskelig med trafikk i tørketiden		
	☒ Tørketid er min. 2 timer.		
	☒ 1 strøk påføres og lar det tørke i 2 timer, det legges nytt strøk etter tørketid om det er behov.		
	☒ 1 strøk med Enviro Svanepolish (zinc-free floor finish)		

3.4 ANNET PERIODISK RENHOLD

3.4.1 Aktiviteter i fm annet periodisk renhold

NR	AKTIVITET	OMRÅDER	FREKVENS
23405	Hovedvask	Trapperom med sidevange, loft, ganger i kjeller, bod korridorer, felles kjøkken og vaskerom.	1 gang
	Beskrivelse:		
	Vask av vegger og tak, Innvendig dør- og karmvask, lysarmatur/lamper, radiatorer, støvsuging og vask av gulv. Støvtørring av inventar.		
	Kjemi: grovrent universal.		

Hovedvask ser vi for oss at tar mellom 2 til 3 uker.

**73202 Garasjefeing med
spyling**

Garasjeanlegg

1 gang pr. år – Vår

Beskrivelse:

- ➡ Det forutsettes tilgang til brannslanger e.l. til spyling av gulv – *forutsetter tilgang til vann i anlegget*
- ➡ Feies først med maskin for å få opp grus og lignende.
- ➡ Spyles med høytrykkspyler i hjørner og ca. 1 meter vegger (ved underlagt som tåler vann) og kjører over med gulvvaskemaskin som også suger opp vannet. (kjemi: skumdemper ph 5)

NB!

- ➡ Overnevnte maskiner er spesialmaskiner for formålet.
- ➡ Ser for oss å dele garasjen opp i 2 slik at vi tar 1 del første dag og del 2 andre dag.



Side 47 av 70

Vi har et landsdekkende leveranseapparat

10M m²

ÅRLIG DRIFT

4.500

ANSATTE

2,5 mrd

OMSETNING



OVERSIKT OVER TOMA SINE KONTORER I NORGE

Nord	Midt-Norge	Øst	Sør-Vest
Bodø	Ålesund	Hamar	Kristiansand
Leknes	Åndalsnes	Lillehammer	Stavanger
Svolvær	Molde	Moelv	Haugesund
Narvik	Kristiansund	Gjøvik	Bergen
Harstad	Trondheim	Oslo	
Lenvik		Drammen	
Tromsø		Sarpsborg	
Honningsvåg		Tønsberg	
Vardø			
Kirkenes			

OVERSIKT OVER TOMA SINE KONTORER I DANMARK

Jylland	Fyn	Sjælland
Aalborg	Odense	København
Aarhus		
Herning		
Esbjerg		

Side 48 av 70

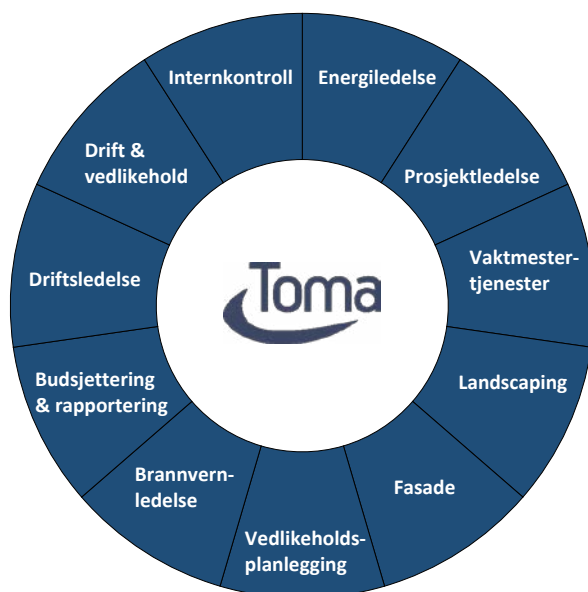


Våre tjenester



Side 49 av 70

Drift- og vedlikeholdstjenester Toma Eiendomsdrift AS



Side 50 av 70

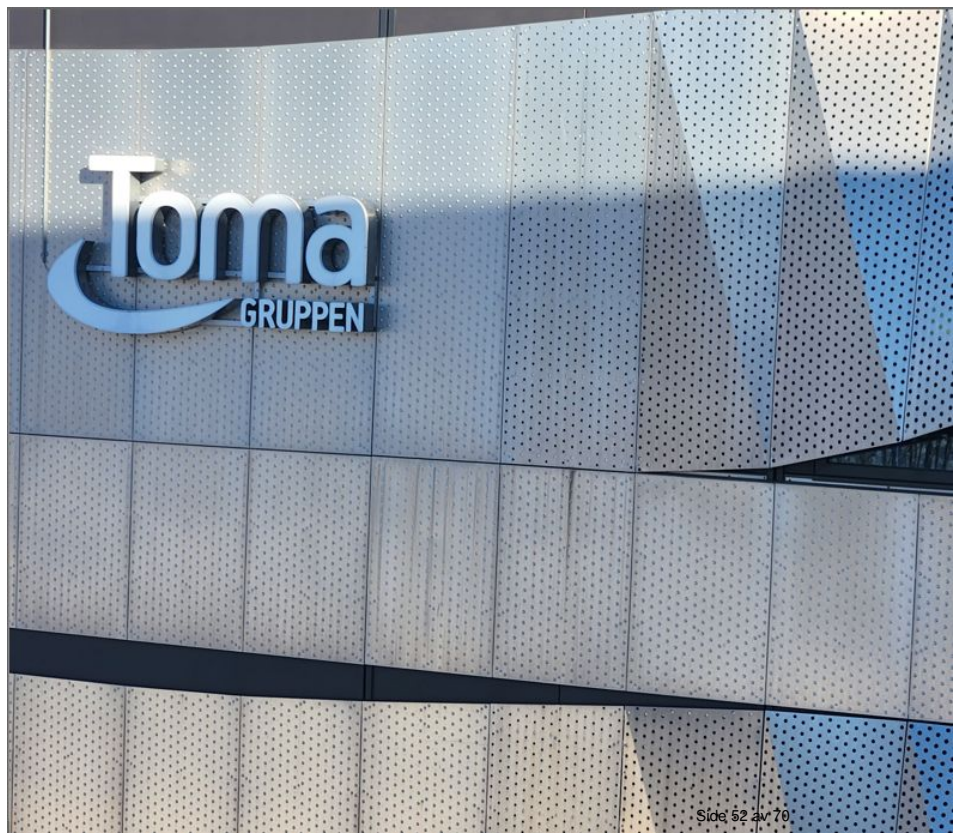


Toma sin løsning for renhold og vedlikeholdstjenester



Side 51 av 70





Side 52 av 70



Toma arbeider systematisk for å sikre ansattes helse, miljø og sikkerhet på jobb, og selskapet sin påvirkning av det ytre miljø



STOPP – TENK – ANALYSER - RISIKO

Ledelse
- Ledelsen i Toma går alltid foran med et godt eksempel innenfor HMS-fokus - Fokus på utvikling av et trygt arbeidsmiljø - Oppbygging av kollektiv forståelse av risikofaktorer, der alle tar ansvar for å melde inn avvik
Organisasjon
- Dedikert HMS-organisasjon som jobber aktivt med HMS-tematikk og rammeverk - Involvering av hele organisasjonen i HMS-arbeid og informasjon - En del av det organisatoriske opplæringsprogrammet
Prosess
- Strukturert rammeverk for HMS-arbeid som oppdateres jevnlig - Klare prosesser for håndtering av risikoer og avvik på kundekontrakt og internt - Årsplan med HMS-aktiviteter
Kompetanse og opplæring
- Opplæringsbehov identifiseres gjennom risikokartlegginger og kompetanseutvikling gjennomføres etter behov - Opplæring i prosedyrene gjennom lokale opplæringsplaner - Bevisstgjøring av konsekvenser av forhold som kan påvirke helse og sikkerhet på arbeidsplassen, og egen personellens egen rolle i dette bildet

ÅRSPLAN HMS-ARBEIDET											
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov
HMS program											
HMS inspeksjon											
HMS utvalg											
AMU											
AKAN											
Vernetjenesten											
Kontinuerlig arbeid - Kvartals møter											
Kontinuerlig arbeid - Kvartals møter											
HMS-PROGRAMMET											
Aktivitet	Jan.	Feb.	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov
Januar	HMS-programmet utarbeides og oppdateres av HMS-utvalget. Programmet ferdigstilles Januar hvert år og distribueres ut til alle avdelinger deretter.										
Februar	HMS-programmet skal være implementert i alle avdelinger. Dette innebærer at roller og ansvar skal være avklart, samt at handlingsplan skal være utarbeidet.										
Desember	HMS-programmet skal evalueres i avdelingene. Evaluering framsendes til HMS utvalget samt nyttes til utvikling av HMS arbeid i egen avdeling.										

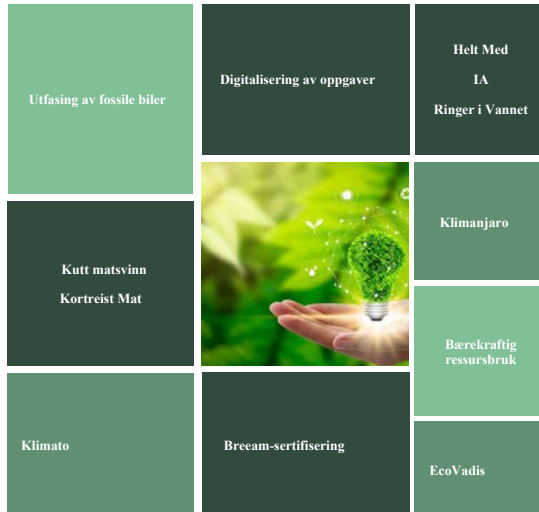
«HMS er ikke en egen aktivitet, men skal prege måten vi utfører våre daglige aktiviteter på. Alle ansatte har et ansvar om å imøtekomme de til enhver tid gjeldende HMS-krav»

Thor Arne Adlegio, HMS-ansvarlig Toma

Side 53 av 70

Hva Toma Gruppen legger i bærekraft og samfunnsansvar

Vi har en egen CSR Manager som jobber dedikert med å lede arbeidet innenfor bærekraft og samfunnsansvar. Se vedlagte beskrivelser for miljøprogram, bærekraft og samfunnsansvar.



- Vi tenker bærekraft og samfunnsansvar som et naturlig ledd av alle våre leveranser
- Helhetlig tankegang rundt innkjøp, tilberedning og bruk av mat for redusert klimaavtrykk
- Mer bærekraftige leveranser gjennom automatiserte prosesser og digitale løsninger
- Fokus på å være en bidragsyter for samfunnet gjennom Helt Med, Ringer i Vannet og IA
- For oss handler bærekraft og samfunnsansvar egentlig bare om sunn fornuft, der gode valg for planeten og samfunnet ofte henger sammen med god økonomi

Vi tar bærekraft på alvor

Vi er opptatt av at vår leveranse skal ha minimal påvirkning på miljøet

Toma Eiendomsdrift AS er en leverandør av tjenester til det private, næringslivet og det offentlige. Våre tjenester favner bredt innenfor bærekraftsområdet og vi anser det som viktig at selskapet aktivt bidrar til å bevare miljøet, sosiale forhold internt og eksternt samtidig som man driver et bærekraftig foretak. Vi anser dette som viktig da det er flere aspekter innenfor bærekraft som vil bidra til at utviklingen i samfunnet går i riktig retning. Vi skal tenke globalt og handle lokalt.

Toma eiendomsdrift ble ISO-sertifisert i 2022 **kvalitet (9001), Miljø (14001) og ledelse (45001)**. Vi har i tillegg et målrettet program for bærekraft som evalueres hvert år.



Side 55 av 70

Toma



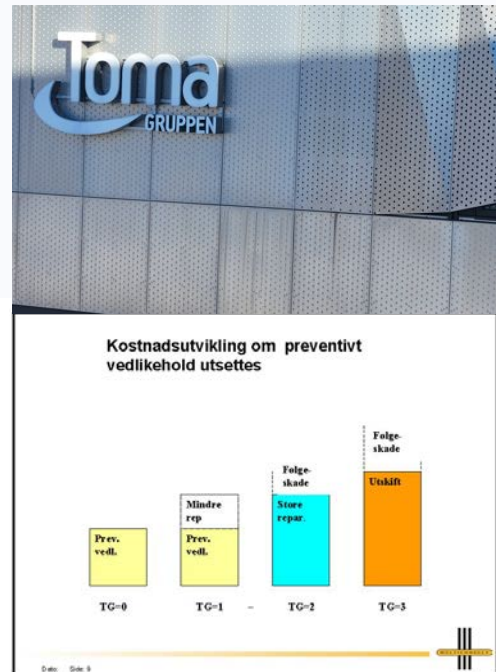
Drift- og vedlikeholdstjenester

Toma er en ledende aktør i Norge innen drift og forvaltning av næringseiendommer, med over **300 medarbeidere** og ansvar for **2,5 millioner kvadratmeter fordelt på ca. 500 eiendommer**. Våre tjenester sikrer at eiendommene driftes og vedlikeholdes på en bærekraftig måte, for å unngå sikkerhetsrisikoer og tap av verdier.

Drift og forvaltning av bygg omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at eiendommene med tekniske installasjoner inkl. uteområder og uteanlegg skal fungere som planlagt. Dette gjelder både funksjonelt, teknisk og økonomisk.

Gjennom proaktiv drift bidrar vi til å holde bygningsmassen i god stand, før større utskiftninger er nødvendige. Uttrykt på en annen måte utgjør forfallskostnaden den del av et verdifall som kunne vært unngått ved en preventiv vedlikeholds styring.

Forfallskostnader er en potensiell kostnad fordi det i et livsløpsperspektiv normalt er mer kostbart å ta igjen et vedlikeholdsetterslep, enn å utføre et planmessig og preventivt vedlikehold etter hvert som behovet oppstår.



Driftstjenester

Driftstekniker/vaktmester utfører driftsoppgaver på vegene av kunde og vil opptre som kundes representant på bygget.



Tilsyn Fellesarealer og tekniske installasjoner

Driftstekniker/vaktmester følger løpende tilsyn med fellesarealer og felles tekniske installasjoner. formålet med tjenesten er at bygningsdeler og tekniske installasjoner skal fungerer som forutsatt og at tilstanden holdes på avtalt tilstandsnivå.

Drifter følger kundens driftsinstruks og rapportere i FDVsystem

Utvendig tilsyn

Driftstekniker/vaktmester sjekker bygg og utvendige plasser for skader og at tilstanden er på avtalt tilstandsnivå.

Drifter følger kundens driftsinstruks og rapporterer i FDVsystem

Taksjekk

Driftstekniker/vaktmester sjekker tak, taksluk og nedløp for skader og at tilstanden er på avtalt tilstandsnivå.

Drifter følger kundens driftsinstruks og rapportere i FDVsystem



Driftsledelse og stedlig brannvernledelse

Tjenesten er å forstå som bistand til kundens Eiendomssjef/forvalter. Oppgavene forutsettes utført av personell som er ansvarlig for vår leveranse av driftstjenester til denne kontrakt, med nødvendig støtte fra vår fagavdeling



Driftsledelse

- Benytte kundens FDV- systemer for oppfølging av elementer med tanke på internkontroll.
- Bistå eiendomssjef/forvalter med oppfølging av selskapets leietakere.
- Bistå med utarbeidelse og oppdatering av drifts- og vedlikeholdsplaner.
- Følge opp tekniske utfordringer og driftsplanmessige avvik, anbefale og implementere avvikskorrigerende tiltak.
- Bistå eiendomssjef/forvalter med budsjettering av drift/vedlikehold.
- Følge opp 3 parts leverandører mtp service og vedlikeholdsavtaler (også sommer og vintervedlikehold)
- Faktura kontroll i kundens faktura system

Stedlig brannvernledelse

- Organisere brannøvelser og dokumentere dette min. 1. gang i året pr. bygg.
Rapport for utført brannøvelse legges inn i FDVsystem, eventuelle avvik registreres i FDVsystem.
- Følge opp risikoreduserende tiltak fra Risikovurdering (brann).
- Sørg for at alle lokasjoner har branninstrukser hengt opp på egnet sted.
- Påse at Leietakers plikt for IK-brann rutiner er utført og dokumentert
- Følge opp leietaker mtp lukking av IK-brann avvik

Prosjektledelse

- Følgende oppgaver vurderes fra prosjekt til prosjekt og faktureres etter avtale
Bygge- og prosjektledelse ved ombygginger, vedlikeholdsprosjekter og leietakertilpasninger.

Side 59 av 70



Sikker drift med internkontroll fra Toma

Toma legger stor vekt på å ivareta sikkerheten i et bygg for å hindre uønskede hendelser som i verste fall kan føre til skade på mennesker eller bygninger

Internkontroll

Krav om internkontroll finnes på en rekke områder, for eksempel arbeidsmiljøloven, arbeidsplassforskriften, forskrift om brannforebygging, brann og eksplosjonsvernloven, plan og bygningsloven, teknisk forskrift mfl. Vi skal sikre at eier og bruker drifter og bruker bygget i henhold til gjeldene lover og forskrifter. Dette er en del av det systematiske sikkerhetsarbeidet (internkontroll).

FDV-program

Driftsinstruksen blir opprettet i FDVsystemet og utgjør en viktig del av byggets internkontroll og er videre del av den samlede dokumentasjonen for eiendommene.

Driftsinstruksen kan også betraktes som et «årshjul» som ivaretar byggenes behov for skjøtsel, tilsyn og kontroll gjennom en årssyklus. For eksempel er tidlig høst tiden for å påse at bygget er klart for den kalde årstid mht. oppvarming. Sent på høsten skal alt av løv fjernes fra sluk på flate tak og takrenner.

Dokumentasjon & Rapportering

Alle utførte oppgaver og registrerte avvik dokumenteres og rapporteres i FDVsystemet. Internkontrollforskriften § 5, 2. ledd. Pkt. 4-8 må dokumenteres. Toma vil sørge for at all gjeldene dokumentasjon relatert til det systematiske sikkerhetsarbeidet i bygget (internkontroll) er lagret i FDV web. Vi iverksetter, kontrollerer og dokumenterer rutiner i FDV web for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av fastsatte krav.



Eiendomsdrift

Toma Eiendomsdrifts drifts avdelinger



- **Drift avd.**
 - Vaktmester
 - Driftstekniker
 - FDV
 - Service avtaler
 - Rydding
 - Flytting
 - Avfall
- **Håndverks avd.**
 - Prosjekter
 - Mindre ombygninger
 - Reparasjoner
- **Fasade vask.**
 - Fasade
 - Tak
 - Vinduer
- **Vikar avd.**
 - Ferieavvikling
 - Syke fravær



Toma Landscaping

Vi håndterer sommervedlikehold, vintervedlikehold, feiing av vei og parkeringsplasser samt fasade- og vindusvask



Grønt arbeid

- Gressklipping
- Vedlikehold av beplantning (luking, vaning og gjødsling).
- Beskjæring av trær/busker/hekker
- Felling av trær
- Planting
- Dekorering av lokaler med blomster
- Nullstilling av områder/hager
- Montering av gressarmering/grusarmering
- Montering av kanter til bed (cortenstål)
- Montering av selvvaning (dryppslanger og svetteslanger)
- Legging av ferdigplen
- Legging av bark
- Utarbeiding av hager/bed
- Steinarbeider som heller, kanter, belegningsstein, støttemurer granitt

Vinter

- Snøbrøyting
- Utsetting av brøytepinner
- Strøing
- Salting
- Oppfylling av strøkasse
- Utsetting av ny strøkasse
- Bort kjøring av snø
- Utsetting og pynting av juletrær/innhenting av juletrær

Feiing/vask

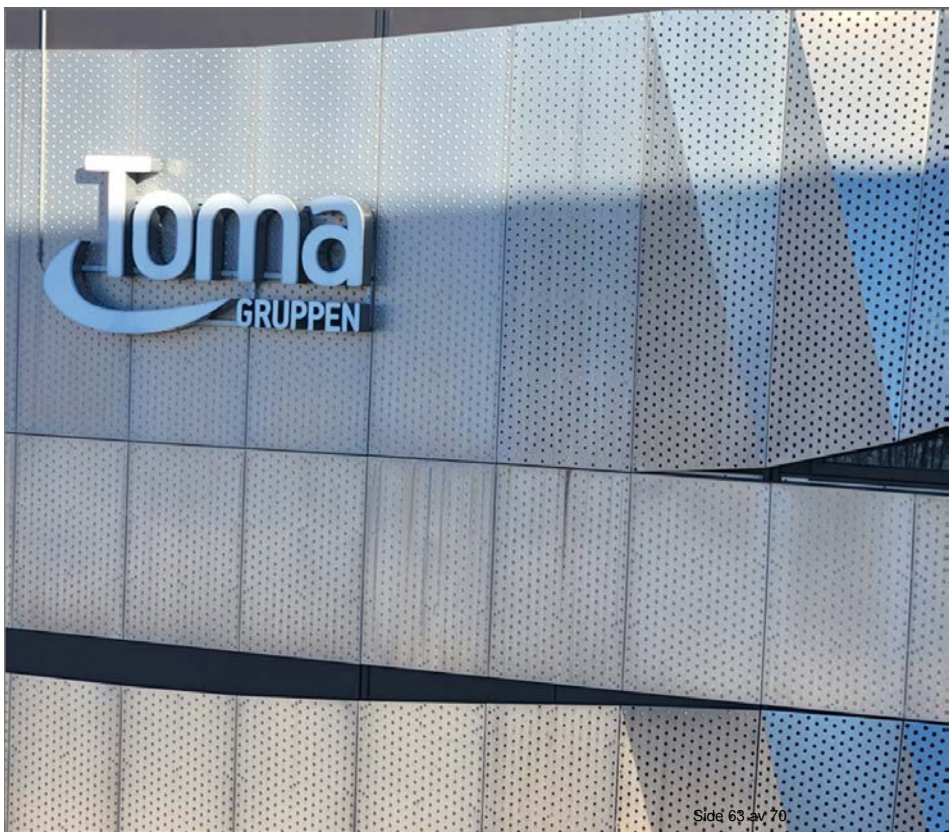
- Garasjevask
- Garasjefeieing
- Vannsuging i garasje
- Feiing utendørs

Helårsarbeid

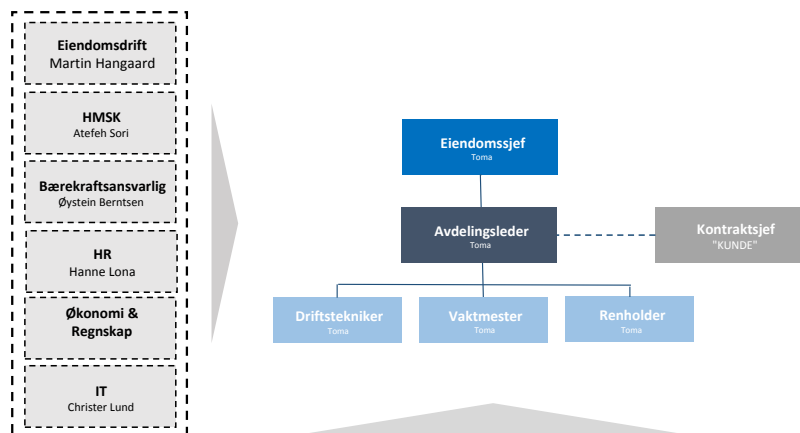
- Fjerning av graffiti
- Bort kjøring av avfall
- Utsetting/innhenting av container 10m3, 5m3.
- Mindre asfaltarbeid
- Rivningsarbeid
- Riggning (juledekorasjon bla.)
- Spyling av murer belegningsstein mot sopp/mose med kjemikaler
- Steinarbeider som belegningsstein, kantstein.
- Rengjøring av takrenner
- Diverse vedlikeholdsarbeider
- Tømming av lokaler
- Forskaling
- Gravearbeid
- Høytrykkspyling av platting/belegningsstein
- Merking av p-plasser
- 17 mai pynting utearealer/gater



Side 62 av 70



Hvordan vi organiserer kontraktene



Vikar- og bemanningspool

En landsdekkende vikar- og bemanningspool som har opplæring på kontrakt ved sykdom og ferieavvikling



Vikarpool
Faste & dedikerte



Kort responstid



Leveringssikkerhet



Spesifikk opplæring

Side 64 av 70



Slide 65 av 70



Priser og kommersielle betingelser

Driftstjenester

Periodisk vedlikehold av gulvarealer. kr	46.800,-
Annet periodisk renhold beks. kr	172.000,-
Garasje renhold. kr	45.000,-
Feiing og samling av grus og avfall. eks deponering. kr	35.000,-
Totalt for alle tjenester	eks mva 293.800,- inkl mva 367.250,-

* Tilbudet forutsetter en avtaleperiode på 1 år

* Vedståelsesfrist er 30.05.2023



Fasadevask

Granberg Borettslag



Når det gjelder fasadevasken på Granberg Borettslag er vi skeptiske pga tilstanden på fasadene. Å begynne å spyle med høytrykk kan være risikofyllt. Faren kan være at en fasadevask vil skade fasaden ytterligere og gjøre den enda mer sårbar for fuktinntrengning og frostspreng.. Vi vil anbefale at f.eks OPAK gjør en byggteknisk vurdering på hva som er beste framgangsmåte for å få satt i stand denne fasaden.



Pris på utvendig fasadevask inkl lift: 30kr pr. kvm ekskl. mva.

For å vaske fasaden vil vi bruke en type kjemi som har vist seg meget effektiv. Det er et svakt alkalisk rengjøringsmiddel som har den egenskapen at den påvirker bindingen av smusset på fasaden – nøytraliserer den statiske bindingen. Den inneholder også spesielle mineralske salter som forsterker rengjørings effekten. Vi vil også gjøre bruk av vann m/ variabelt trykk som er tilpasset Fasade underlaget. Dette inkluderer ikke mekanisk børstning.

Pris på behandling med middel som fjerner organisk materiale, grønske og sopp inkl. lift: 55kr pr. kvm ekskl. mva.

Fasaden påføres Desalin AM med lavtrykkssprøyte, dette skal virke i opptil et halvt år og vil konservere mot sopp, alger, grønske og mikroorganismer. Her tenker vi man kan velge ut de fasadeveggene som har behov, f. eks nord og østsider av bygget. Dette er en skånsom metode som ikke ødelegger fasaden.

Kontakt

Catharina Einvik | Avdelingsleder

Mail: catharina.einvik@toma.no

Telefon: 948 81 001

Martin Hangaard | Regionssjef

Mail: martin.hnagaard@toma.no

Telefon: 478 60 664



Side 68 av 70



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må fullmakt gitt av Usbl fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

underskrift



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Granberg borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granberg borettslag mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Granbergstubben 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Yohannes Araya

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 42

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250.000 ,- ble godkjent.

43 stemmer for - flertall.

5. Andre saker

5.1 Bytte av forsikringsselskap

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret igangsetter arbeid med å bytte forsikringsleverandør.

Styret skal fremlegge alternativer for ny generalforsamling for endelig vedtak.

5.2 Bytte av målerleverandør

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret arbeider videre med saken og fremlegger sak om måleravregning av forbruk for ny generalforsamling for endelig vedtak.

Styret skal innhente pris og tjenestetilbud på avregning fra flere leverandører og vurdere disse mot hverandre, med hensikt å finne den beste løsningen for borettslaget.

5.3 Bytte av forretningsfører fra Usbl til Solibo

Bytte av forretningsfører krever 2/3-flertall i generalforsamlingen da dette innebærer en endring av vedtektene og fordi Granberg er et Usbl-tilknyttet borettslag.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med stort flertall at borettslaget skal fortsette med Usbl som forretningsfører.

Det ble stemt om styret skal gå undersøke andre alternativer, eller om borettslaget fortsetter med USBL som forretningsfører.

5.4 Avvikle dagens vaktmesterordning og benytte vaktmestersentral

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret ser nærmere på dagens løsning opp mot alternative løsninger for vaktmestertjenester i borettslaget. Styret fremlegger saken for ny generalforsamling for behandling på et senere tidspunkt.

Sak 5.5 og 5.8 inkluderes i vurderingen styret skal utføre.

5.5 Låne ut traktor for mer gunstig avtale om snømåking

Vedtak:

Saken ses i sammenheng med pkt. 5.4 og ble i generalforsamlingen sendt tilbake over til styret for videre arbeid.

5.6 Grønnere og friskere utemiljø

Vedtak:

Sak utsatt

5.7 Samarbeid og rutiner med underleverandører

Vedtak:

Sak utsatt

5.8 Maskinopplæring til vaktmesteren

Vedtak:

Saken ses i sammenheng med pkt. 5.4 og ble i generalforsamlingen sendt tilbake over til styret for videre arbeid.

5.9 Tilstandsvurdering og Utarbeidelse av Vedlikeholdsplan for Granberg Borettslag

Vedtak:

Sak utsatt

5.10 Valg av Leverandør for Årlig eller Periodisk Husvask i Granberg Borettslag

Vedtak:

Sak utsatt

5.11 Installering av port på Granbergstubben 10

Vedtak:

Sak utsatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Sak utsatt

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Sak utsatt

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Sak utsatt

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Sak utsatt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Sak utsatt

6.6 Valg av kontrollkomite

Vedtak:

Sak utsatt

Grunnet manglende tid ble flere saker i årets generalforsamling utsatt. Det vil kalles inn til et ekstraordinært møte for å ferdigbehandle sakene og utføre valg.

Aleksander Wærenskjold, møteleder /s/
Rune Fredriksen, protokollfører /s/
Yohannes Araya, protokollvitne /s/

Aleksander Wærenskjold
Møteleder

Rune Fredriksen
Sekretær

Yohannes Araya
Protokollvitne

Vedtekter

for

Granberg Borettslag org nr 946 738 441

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 27. mai 2004,
sist endret 12. juni 2017

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Granberg 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 Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet USBL boligbyggelag som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg har Granberg Borettslag rett til å eie inntil 2 (to) av andelene.

(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 pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erhververen 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 pkt 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 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

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, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, radiatorer 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, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig vann- og kloakkrørledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Andelseieren er forpliktet til å vedlikeholde og påse at brannvernutstyret i sin leilighet er i orden. Dette gjelder brannslukningsapparat og brann-/røykvarsler.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseier plikter å forsikre sin andel så langt som mulig ved tegning av hjem- og innboforsikring. Borettslaget kan likevel dekke andelseiers kostnader ved nødvendige reparasjoner og utbedringer, så langt andelseiers dokumenter overfor styret at forholdet ikke kunne vært dekket av andelseiers forsikring og er dekket av borettslagets forsikring. I slike tilfeller skal andelseier betale egenandel.

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

(8) 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.

(9) Ved arbeider på bygning, rør eller elektriske anlegg skal det kun benyttes autorisert fagpersonell, og ved tiltak som er søknadspliktige overfor styret eller offentlig myndighet skal det fremlegges dokumentasjon på fagmessig utførelse overfor styret.

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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (ikke påstøp, som er andelseiers ansvar).

(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 besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil fem 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) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtreddende 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 Særskilte regler for Granberg Borettslag

11-1 Garasjerett

Andelseiere som per 1/12 2000 sto oppført i lagets innskuddsregistre med en nummerert parkeringsplass i et av lagets garasjehus, er å regne som garasje-innehaver til denne plassen. Denne garasjeplassen skal i all fremtid, hvis det ikke foregår et bytte av garasjeplass, følge vedkommendes leilighet.

Andelseier som eier eller disponerer bil har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand, eventuelt fremleietaker, eier eller disponerer en bil.

Parkering i garasjeanlegget skjer for egen risiko og regning.

11-2 Kontrollkomité

Granberg Borettslag har egen kontrollkomité på to personer som har i oppgave på vegne av generalforsamlingen i borettslaget å påse at styret gjennomfører sin oppgaver i henhold til borettslagets vedtekter og generalforsamlingens intensjoner. Kontrollkomiteen har kun rapportplikt til generalforsamlingen i Granberg Borettslag.

11-3 Kostnader til vedlikehold av felles rørsystem

Granberg Borettslag tar det økonomiske ansvaret for rørføring fram til radiatorene i den enkeltes leilighet.

11-4 Økonomisk kompensasjon

Styret i borettslaget eller den styret bemyndiger kan pålegge andelseiere/ fremleietakere å kompensere ekstrautgifter som vedkommende påfører borettslaget gjennom manglende dugnadsinnsats, manglende oppgangsvask, forsøpling og manglende søppelhåndtering og skade/ hærverk på borettslagets eiendom.

Styret i borettslaget skal i forbindelse med dugnad og manglende oppgangsvask gis et skriftlig varsel før kravet om kompensasjon fremsettes. Den ansvarlige for angjeldende leilighet har krav på å motta/ eller bli påvist dokumentasjon for det påståtte avviket.

11-5

Kandidatene til styret, valg - og kontrollkomité må heller ikke være registrert med gjentatte eller grove brudd på borettslagets vedtekter og/eller husordensregler og vil diskvalifiseres for slike verv med en karantenetid på inntil 5 år etter siste registrerte grove eller gjentatte brudd på disse vedtektene/reglene.

11-6 Kameraovervåking

Granberg Borettslag har kameraovervåking på borettslagets område, for å forbygge forsøpling, hærverk og annen kriminalitet. Opptakene gjøres i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

12 VEDTEKTSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

Husordensreglementet for Granberg Borettslag

(siste gang revidert på ordinær generalforsamling 21. mai 2014)

§1 Generelt ansvar for beboere / ro og orden

Med Granberg borettslags område menes området avgrenset av: Slimeveien, bilveien opp til Bjørndal skole, grense mot barnehage samt gang- og sykkelvei som grenser ned mot Nyjordet og Nyjordstubben.

Til enhver tid gjelder regelen om ro og orden. Ingen har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.

Bråk og støy på borettslagets område i tidsrommet fra kl 22:00 til 06:00 på hverdager er ikke tillatt.

Musikkøving, høy musikk fra TV/stereoanlegg og/eller snekring og boring i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 22:00 på hverdager skal kun skje etter avtale med naboene.

Støyende aktiviteter på søn. og helligdager er ikke tillatt.

Støyende aktiviteter som vil angå andre beboere skal uansett varsles de dette vil angå.

Dugnader: Det er obligatorisk å delta i borettslagets faste dugnader. Borettslaget avholder en dugnad i mai og en i september hvert år. Beboere som ikke har delt på disse årlige dugnadene, kan søke om fritak eller avtale et annet arbeidstidspunkt. Beboere som har nedsatt arbeidsevne kan / bør bli tildelt passende arbeidsoppgaver.

Improviserte dugnader: Beboerne må i tillegg påregne å delta i mer improviserte aktiviteter. Slike aktiviteter kan være maling av yttervegger på egen leilighet, balkongrekkverk, felleseide hus, trappeoppganger og svalganger, vedlikehold av eget fellesareal, egne trappeoppganger, loft og fellesboder.

Dyrehold og rapporteringsplikt: Det er bare tillatt å holde dyr på grunnlag av godkjent søknad til styret. Beboer / andelseier plikter selv å gjøre styret oppmerksom på hvilke type dyr (rase) det dreier seg om. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for borettslaget eller til sjenanse for naboer og andre beboere. Det er kun tillatt å holde en katt og en hund per leilighet. Det er forbudt å drive oppdrett av dyreslag i borettslagets leiligheter. Med rapporteringsplikt utover det generelle menes opplysning om dyrehold som ikke omfatter hund, katt, kanin / hamster / fugler i bur og fisker i akvarium. Hund skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

Forbudte aktiviteter på borettslagets område:

- Benyttelse av alkohol er kun tillatt på privat område
- Oppbevaring og benyttelse av narkotika
- Støtende atferd som blant annet sjikanering, vold, hærverk og verbale trusler etc.
- Gjøre opp ild uten styrets og vaktmestrenes godkjenning
- Oppbevaring av eksplosiver og andre varer som kan gjøre skade på mennesker og borettslagets eiendom.
- Bæring av skytevåpen med unntak av jaktvåpen
- Oppbevaring av våpen uten lisens fra Politi / Forsvaret
- All form for ballspill i borettslaget er forbudt utenom anviste plasser

Lovstridig atferd: Aktiviteter som strider mot norsk lov vil bli politianmeldt og vedkommende risikerer oppsigelse av leieforholdet. Personer som blir tatt for hærverk,

tilgrising / ramponering, herunder også tagging av borettslagets eiendom, vil i tillegg til politianmeldelse måtte påregne å erstatte skadene samt at sin husstand kan bli oppsagt som beboer / andelseier.

§2 **Ansvar for egen leilighet og eget uteareal**

Beboerne har selv ansvar for vedlikehold av egen bolig/eget uteareal så som hage og balkong

Egen leilighet: Med egen bolig menes boligens indre areal inklusiv alle dører og utvendige boder i forlengelse av leiligheten. Beboerne forplikter å melde skade på leiligheten så som lekkasjer, svikt i konstruksjonen, råte og fukt, omgående til styret på vakttelefon 99 500 113 eller legg igjen beskjed på telefonsvareren.

Endring av rominndeling / oppsetting av markiser etc. Det skal som hovedregel alltid søkes til styret om å endre huset / leilighetens rominndeling, oppsetting av markiser, eventuelt andre relevante tiltak.

Vedlikehold: Beboer er ansvarlig for å holde leiligheten i normal stand. Med normal stand menes leilighetens standard ved overtagelse. Beboer må selv påregne å dekke kostnadene ved avvik fra denne standarden. Beboer kan pålegges av styret eller av person bemyndiget av styret, til å sette leiligheten i akseptabel stand. Retningslinjer og informasjon i Usbls håndbok for eiere i boligselskap "Vedlikehold og ansvarsforhold".

Renhold: Beboeren har plikt til å renholde, lufte og ventilere egen bolig slik at den ikke blir utsatt for angrep av skadedyr og sopp. Beboeren er selv ansvarlig for renhold av avløpsrør og sluk i leiligheten. Beboer må selv betale for kostnader som påløper i forbindelse med skader som oppstår som følge av manglende rengjøring og vedlikehold. Manglende renhold vil bli påtalt til bydelsoverlegen.

Avtrekksvifte: Ved utskifting av avtrekksvifter for kjøkken kreves det at andelseier kun må benytte avtrekksvifter som er godkjente og fungerer sammen med våre sentrale vifter på loft m.v. Det kreves også her at arbeidet utføres av autorisert elektriker, slik at nyinstallerte avtrekksvifter kobles til den sentrale avtrekksvifte på en fagmessig forsvarlig måte. Inspeksjonsluker i gulv og vegger må ikke tettes igjen under ombygging/oppussing.

Skadedyr: Indre angrep av skadedyr skal straks rapporteres til styret. Skadedyr skal utryddes så snart dette er mulig. Beboer er forpliktet til å holde styret / vaktmester underrettet om utviklingen i saken. Beboer er selv økonomisk ansvarlig for skadedyrbekjempelse såfremt vedkommende selv er ansvarlig for skadedyrangrepet. Det er beboers ansvar å sørge for utrydding av mindre skadedyr som f. eks. maur og det er beboer som bærer kostnadene for dette.

Tilstedeværelse av rotter og andre smågnagere skal straks meldes til styret.

Brannvern: Beboerne skal ha minst to fungerende røykvarslere i hver av leilighetens etasjer. Beboer er også ansvarlig for at leiligheten til enhver tid inneholder et fungerende brannslukningsapparat og eller brannslange som følger leiligheten og er borettslagets eiendom.

Balkonger og svalganger skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som naturlig ikke hører hjemme der. Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

Rengjøring av balkonger og svalganger: Renhold av balkonger/balkonggulv/svalganger skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Urent vann skal ikke skyfles eller tømmes ned over balkongen under. Betongoverflaten på balkonger skal så ofte det er hensiktsmessig innsettes med beskyttende materiale (epoxy).

Risting, banking og lufting av tøy, matter, tepper etc. skal ikke skje fra balkonger og svalganger. Det er forbudt å tørke tøy over rekkverket på balkong.

Eget uteareal: Beboerne har til enhver tid ansvar for å holde orden på eget område tildelt av styret, rundt leiligheten. Det er forbudt å oppbevare større gjenstander som naturlig ikke hører hjemme på dette området. Tildelt område skal være istandsatt, det vil si tilsådd med gress. Beboer har plikt til å slå gress på eget areal. Gress skal ikke være høyere enn 10 cm.

Beplantninger og plener må ikke beskadiges og skal vedlikeholdes slik at de ikke er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende for boområdet for øvrig. Plener skal klippes også utenfor gjerdet der det må sees på som en naturlig forlengelse av den opprinnelige plenen. Beplantning/gjerde i delet mellom to leiligheter avtales de aktuelle beboere seg i mellom. Alle gjerder skal være av treverk med lodrette planker og avstand mellom hver planke, og ikke ha en høyde på mer enn 120 cm. Gjerder skal til enhver tid være hvitmalte. Plassering av gjerde/hekk skal alltid anbringes slik at det må anses som en naturlig fortsettelse av allerede eksisterende hekker eller gjerder. Der det monteres grind skal den følge gjerdes utforming og holdes i stand. Hekker kan ha en høyde på maks 180 cm. Det må alltid ved oppføring eller endring av eksisterende gjerde og ved planting av utvises stor aktsomhet og søkes styret om godkjenning på forhånd. Trær bør plantes slik at når de vokser opp ikke går inn over naboens hage, stikker ut i veibanen, berører vegger eller tilbygg på huset eller på annen måte er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende på boområdet for øvrig. En bør ved planting også ta hensyn til sollyset slik at treet/hekken i minst mulig grad hindrer sol i hagen(e) eller til naboen(e). Trær og busker (med kraftige røtter) må heller ikke plantes inntil murvegg, fordi dette kan medføre skade på drenering, samt gi fukt og frostskafer og teglstein. Det er ikke tillatt å utvide eget tildelt uteareal ved å flytte gjerdet rundt hagen.

Parabolantennar: Det er forbudt å montere parabolantennar på husenes yttervegger. De kan festes til balkongrekkverk eller settes på bakken. Det er også forbudt å feste dem til garasjetaket som ligger under hagene på forsiden av blokkene.

Utekran: Den enkelte beboer er selv ansvarlig for avstengning av utekran tilknyttet sin leilighet før frosten kommer. Beboerne må selv betale for reparasjon av frostskafer ved forsømmelse av dette.

§3 **Ansvar for egen oppgang, egne boder og eget loft**

Beboerne i blokketasjene har selv ansvar for å holde oppgangen og felles loftsrom tilhørende oppgangen, ren og ryddig og i orden. Den enkelte beboerne har ansvar for at egen bod til enhver tid er merket og avlåst.

Oppganger og trapper i blokkene skal til enhver tid være fri for sko og annet fottøy, sykler, ski, akebrett, barnevogner, handlekurv, skoskap, hyller, planter for at alle utrykningsmannskaper skal ha fri adgang om dette skulle bli nødvendig. Gjenstandene skal oppbevares i oppgangens fellesbod evt. egen bod eller i egen leilighet. Nevnte gjenstander vil bli fjernet. Se eget informasjonsskriv om dette.

Det er strengt forbudt å mellomlagre/oppbevare søppel i oppgangene, på balkonger og svalganger.

Beboere som ikke bor i oppgangen har ingen adgang til andre oppganger eller loft såfremt dette ikke er avklart med de andre beboerne i oppgangen. Det er beboers plikt/ansvar å bortvise uønskede personer ved unødvendig opphold i trappehusene og på loft.

§4 **Ansvar for søppel- og avfallshåndtering**

Det er strengt forbudt å kaste søppel på bakken inne på borettslagets område. Småsøppel skal kastes i de oppsatte søppelkassene rundt omkring i borettslaget.

Husholdningssøppel skal emballeres forsvarlig og plasseres i containerne som til enhver tid står oppstilt i ditt søppelhus. Det er forbudt å sette søppel på gulvet i søppelhusene.

Papir og papp skal deponeres i egne containere. Glass skal kastes i egne containere plassert ved Rimi-butikken.

Større gjenstander som møbler, hvite- og brunvarer, juletrær eller annet inventar og bruksgjenstander skal beboerne selv levere på avfallsmottak.

§5 **Ansvar for garasjeanlegg**

Granberg borettslags beboere har plikt til å ta vare på og vedlikeholde lagets garasjeanlegg. Det er forbudt å parkere slik at det hindrer fri ferdsel til og fra garasjeanlegget. Parkering i felles garasjeanlegg skjer for egen risiko og regning.

Parkeringsrett: Beboere som har garasjerett / leier garasjeplass har rett til å parkere sin bil på anvist plass i borettslagets garasjeanlegg.

Annen bruk av garasjeplass: Det er kun tillatt å oppbevare 4 funksjonelle vinter- eller sommerhjul, evt. skiboks, som passer til vedkommendes bil. Det vises til brannforskriften.

Søppel / renhold: Det er forbudt å kaste søppel inne i garasjeanlegget. Beboerne som har garasjerett eller leier garasjeplass har plikt til å holde garasjeplassen ren til enhver tid. Styret kan når som helst tillyse dugnad, det vil si feiing av garasjeanlegget. Anlegget skal feies/vaskes minimum to ganger per år. I den forbindelse har den som eier garasjeplassen eventuelt den som leier, plikt til å delta gjennom å rengjøre sin egen garasjeplass.

Tyveri, brann- og vannskade: Alle som har adgang til garasjeanlegget har plikt til så fort som mulig å varsle om tyveri, brann og vannskade på vakttelefonens nødnummer 99 500 113.

Ikke oppholdsrett: Beboere fra leiligheter eller andre personer som ikke har garasjerett/leier plass i garasjeanlegget har ingen rett til å oppholde seg i borettslagets fellesanlegg og skal bortvises derfra.

§6 **Ansvar for felles- og friareal**

Granbergs beboere har plikt til å ta vare på og utvikle borettslagets fellesareal. Med fellesareal menes alt areal som eies av Granberg borettslag og som ikke disponeres alene av noen av leilighetene. Disse arealene står til fri benyttelse.

Indre område: Med indre område menes området som er naturlig avgrenset av blokker, forretningsbygg og rekkehus. Her er risting, banking og lufting av tøy, matter tillatt hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Følgende forbud gjelder på hele det indre området:

- Sykling på plener
- Lufting av husdyr. Hunder skal holdes i bånd.
- Ballspill, fotballsparking er bare tillatt på anviste ballplasser.
- Rakettoppskyting.

Ytre område: Med ytre område menes område på baksiden av borettslagets blokker (mot Nyjordet, Løvli og på baksiden av forretningsbyggene og rekkehusene mot Slimeveien). Det gjelder et generelt forbud mot å forstyrre privatlivets fred.

Husdyr kan luftes på borettslagets ytre område. Lufting skal ikke sjenere beboerne. Dyreavføring skal **straks fjernes**, emballeres i egnet emballasje og kastes i søppel-containerne.

Parkeringsbestemmelser: Gjelder på / i forbindelse med indre veier i borettslaget, tilkørselsveier til indre område, merkede parkeringsplasser på borettslagets ytre område eller andre plasser hvor det er mulig å parkere / hensette kjøretøyet. Kontroll av parkeringen vil bli foretatt av det selskap som borettslagets styre til enhver tid har inngått avtale med.

Parkeringsbestemmelsene er angitt på skiltene for området. Det er forbudt å parkere slik at det hindrer borettslagets drift og pågående prosjekter. De som bryter gjeldende reglement vil bli ilagt kontrollavgift eller i verste fall risikere borttauing etter nærmere angitte regler. Parkeringsselskapet har dokumentasjonsplikten i forbindelse med utstedelse av kontrollavgift eller ved inntauing av bil. All kommunikasjon skal i slike tilfeller skje med parkeringsselskapet. Styret vil bare engasjere seg i saker hvor det foreligger sannsynlig brudd på avtalen mellom borettslaget og parkeringsselskapet.

Borettslagets indre veier / bomsystem: Kjøring skal kun skje etter å ha løst bombillett på automat oppsatt nedenfor Bjørndal skole. Unntatt fra dette er utrykningskjøretøyer, TT-tjenesten, biler bemyndiget av posten Norge BA, kjøretøyer med bemyndigelse fra Oslo Renholdsverk eller fra styret /vaktmester. **Maksimal hastighet skal være 15 km/t.** Maksimal parkeringstid er angitt på billetten og parkering skal ikke skje slik at

den hindrer ferdsel av de nevnte kjøretøyer. Biler som overskrider maksimal parkeringstid eller som på annen måte hindrer fri ferdsel, må påregne å bli ilagt parkeringsgebyr eller å bli borttauert uten forvarsel. Styret kan gi unntak fra maksimal parkeringstid, for eksempel ved nødvendig besøk av håndverker. Dette må være avtalt på forhånd.

Merkede parkeringsplasser: Parkering skal normalt skje på de oppmerkede parkeringsplassene innen borettslaget. For øvrig skal parkering skje slik at den er til minst mulig hinder for allmenn ferdsel og drift i borettslaget. Beboerne, forretningsdrivende og besøkende til beboerne og forretningene, kan benytte borettslagets oppmerkede parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende regler for angjeldende område / plasser.

Etter avtale med styret er det oppmerkede egne parkeringsplasser for legesenteret og øvrig næringsvirksomhet tilhørende borettslaget. Det er strengt forbudt å hensette uregistrerte biler uten at dette skjer etter avtale med styret. Slike biler / kjøretøyer vil bli tauert bort uten varsel.

§7 Oppfølging av brudd på ”Husordensreglementet”

Både styret og enkeltbeboere har forslagsrett til endringer i borettslagets ”Husordensreglement”

Styret eller den styret bemyndiger har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere at alle punktene i ”Husordensreglementet” følges.

Beboer kan søke styret om midlertidig fravikelse fra reglementet.

Brudd på ”Husordensreglementet”, herunder pålegg fra styret eller forretningsfører Usbl, kan medføre oppsigelse av leieforholdet (jfr. Husleieloven).

§8 ”Husordensreglementets gyldighet”

”Husordensreglementet” er gyldig fra det ble vedtatt 6. desember 2000 og frem til andre bestemmelser blir gjort av generalforsamlingen.

Nabolagsprofil

Granbergstubben 10 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Bjørndal senter	2 min 
Linje 70N, 71, 77, 77X	0.2 km
 Hauketo stasjon	6 min 
Linje L2, L2x	4 km
 Ljabru	7 min 
Linje 13, 19	4.5 km
 Mortensrud	8 min 
Linje 2, 3	4.2 km
 Oslo S	17 min 
Totalt 24 ulike linjer	13.4 km

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	2 min 
350 elever, 20 klasser	0.1 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	10 min 
334 elever, 18 klasser	0.9 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	20 min 
168 elever, 12 klasser	1.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
328 elever, 35 klasser	1.2 km
Bjørnholt videregående skole	15 min 
900 elever	1.2 km
Lambertseter videregående skole	11 min 
825 elever, 30 klasser	8.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

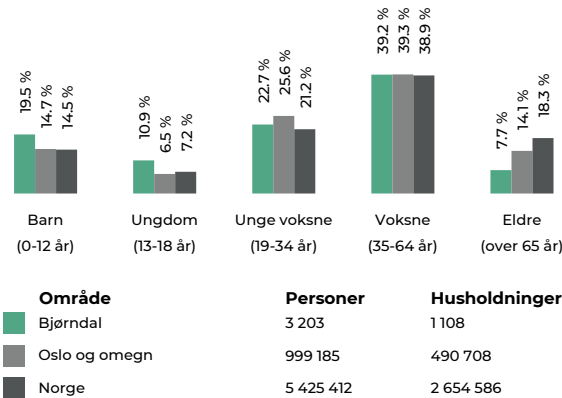
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år)	1 min 
51 barn	0.1 km
Nyjordet barnehage (1-5 år)	6 min 
50 barn	0.5 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	7 min 
62 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal	2 min 
PostNord	0.1 km
Rema 1000 Bjørndal	10 min 
Post i butikk, PostNord	0.8 km



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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

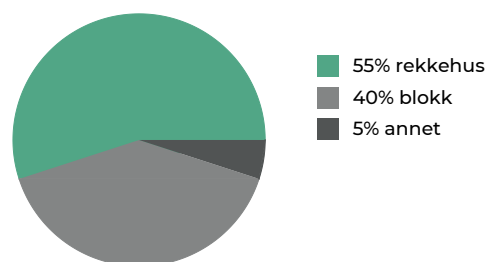
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

🏠 Bjørndal skole	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏠 Bjørndal idrettspark	6 min 🚶
Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	0.5 km
🏊 Fresh Fitness Hauketo	6 min 🚶
🏊 Sport og Mosjon	8 min 🚶

Boligmasse



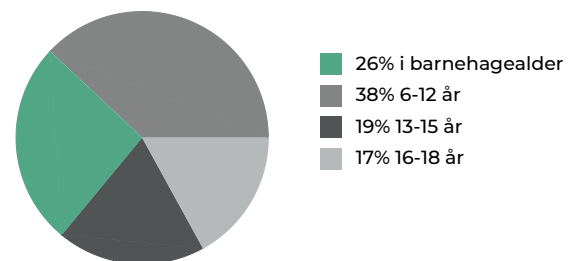
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent

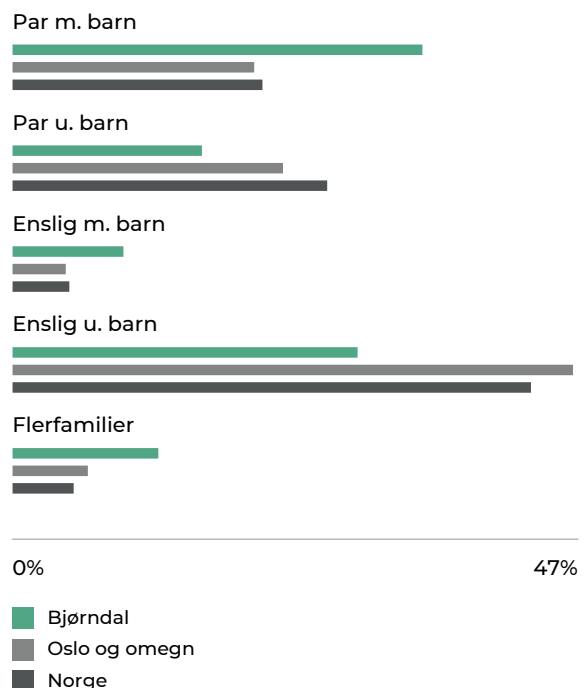
Varer/Tjenester

🏠 Mortensrud Torg	7 min 🚶
🏠 Bjørndal apotek	1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

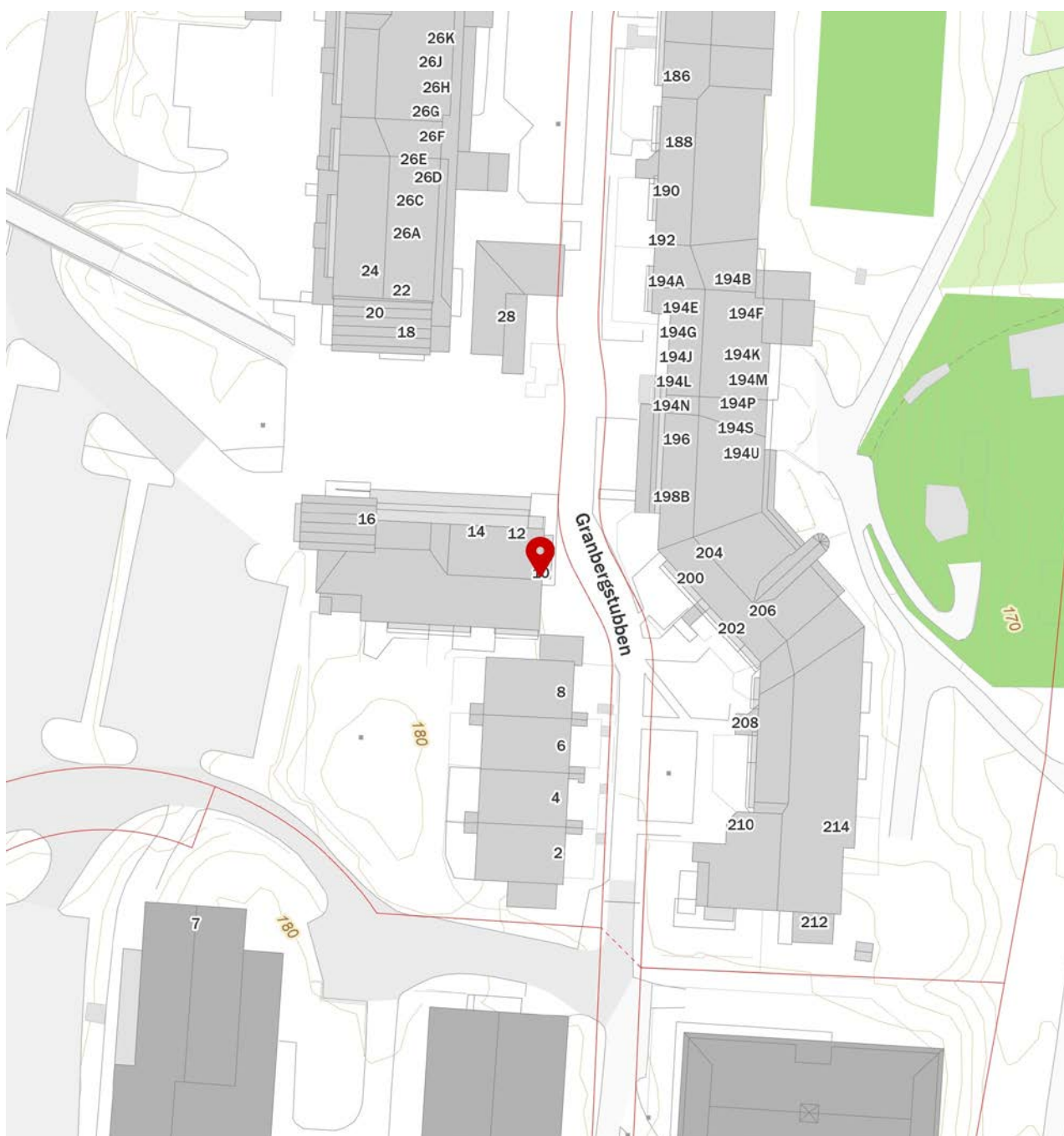
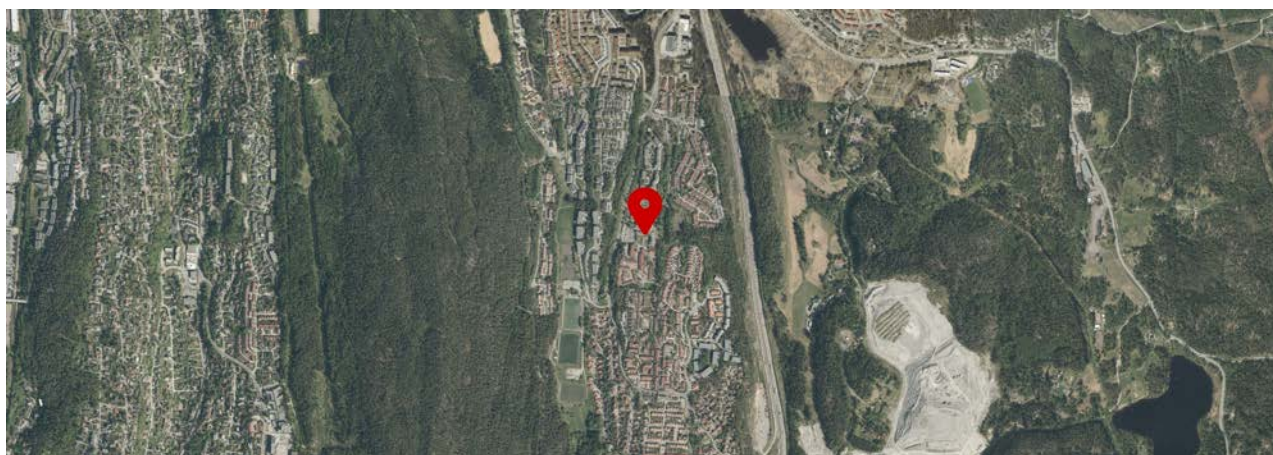


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	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 2025

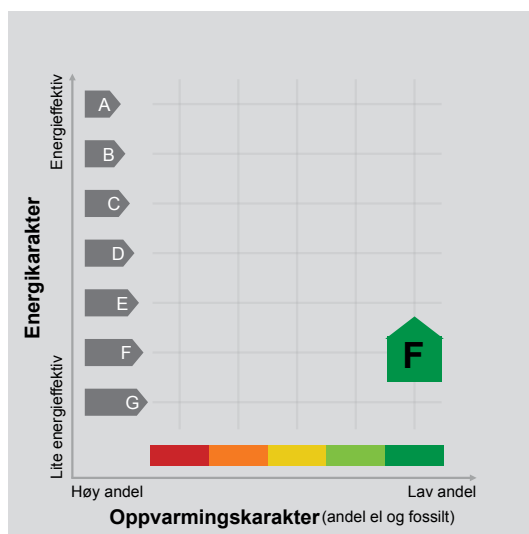


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Granbergstubben 68
Postnummer	1275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81064083
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128739
Dato	31.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0070/25

Adresse: Granbergstubben 68, 1275 OSLO, gnr. 176, bnr. 389, snr. 1, andelsnr. 38 i Granberg Borettslag med orgnr. 946738441 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.06.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/