

Granbergstubben 166



Velkommen til

Granbergstubben 166



Salgsoppgaven produsert 9. januar 2026

Bjørndal

Lys og attraktiv 3-roms - Nytt gulv 2025- Garasjeplass- 15 kvm terrasse- IN-ordning - Populær beliggenhet!

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	29 471,-
Omkostninger	9 605,-
Totalpris	3 539 076,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 692,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Granbergstubben 166- En lys og innbydende leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Boligen ble i 2025 modernisert med nytt gulv og nymalte overflater m.m. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med en romslig entré, lys og åpen stueløsning med direkte utgang til en herlig terrasse på 15 kvm, praktisk separert kjøkken, 2 store soverom og et romslig bad. I tillegg medfølger det to eksterne boder. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdplass m.m.

Høydepunkter:

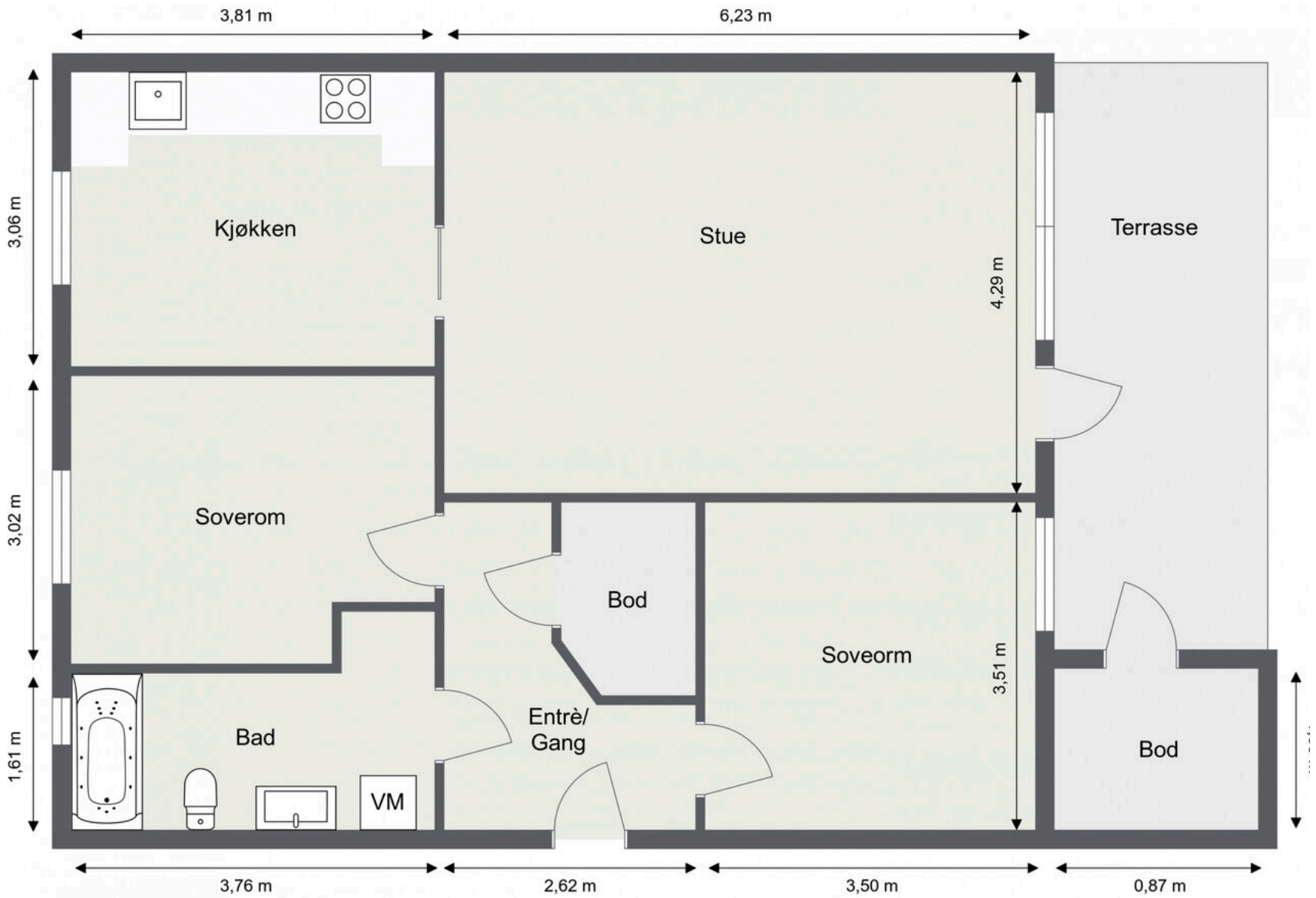
- Herlig terrasse på 15 m^2
- 2 boder
- Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg
- Nytt gulv 2025
- Garasje
- Alle overflater malt 2025
- 2 romslige soverom
- IN- ordning
- Populær beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 15 kvm.


3,81 m
6,23 m
3,06 m
Kjøkken
Stue
4,29 m
Terrasse
3,02 m
Soverom
Bod
Soveorm
3,51 m
1,61 m
Bad
Entrè/
Gang
VM
Bod
3,76 m
2,62 m
3,50 m
0,87 m
















AEG


SAMSUNG
AEG

























Informasjon

Granbergstubben 166

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0670/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Granbergstubben 166, 1275 OSLO
Gnr 176, bnr 389 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 176 i Granberg Borettslag, org.nr. 946738441

Selger
Houria Hajji

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
29 471,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 529 471,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 225,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 605,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 905,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 539 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 548 376,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 77 m^2. S-rom: 3 m^2. Oppmåling i loftboden lot seg ikke gjennomføre da boden var full under befaringen. Derfor er BRA-E ikke inkludert.

Solforhold

Herlig terrasse på ca 15 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Bad, entré/gang, kjøkken, stue og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder, samt en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré: Innbydende entré med naturlig plass til opplegg av sko og yttertøy.

Stue: Romslig stue med god plass til sofa, TV med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Utgang til terrasse. Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i stue.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom I: Romslig soverom med store vindusflater. Det er god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Praktisk garderobeskap med speil- og profilerte fronter.

Soverom II: Soverom II er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjesterom/ barnerom. Her kan du innrede etter ønske/ behov. Garderobeskap.

Bad: Fliser på betonggulv og flislagte vegger. Plastsluk. Baderomsinnredning med veggskap og høyskap, utstyrt med speil samt profilerte/glatte fronter. Badet har dusj i badekar, servant og klosett. Veggmontert varmeovn er installert.

Terrasse: Herlig terrasse på 15 kvm med adkomst fra stue. Praktisk utebod til ekstra oppbevaring.

Parkering

De fleste leilighetene disponerer garasjeplass som følger andelen ved salg. Det påløper en månedlig leie, fastsatt av styret. Dersom selger leier parkeringsplass i borettslaget/sameiet, må leieforholdet sies opp av selger direkte overfor styret. Det påløper gebyr ved endring av leietaker.

Til denne andelen medfølger parkeringsplass i garasje merket med nummer 81.

Dersom den gamle eieren har betalt for garasjeplassleie, skal denne videreføres til den nye eieren.

Modernisering og påkostninger

- Malt overflater i alle rom, utenom bad (2025)
- Lagt nytt laminatgulv i alle rom, utenom bad (2025)
- Montert nye innvendige dører, samt listverk (2025)
- Montert nye garderobeskap i ett soverom (2025)

1997: Ifølge eier ble badet renovert ca. 1997.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Kun fra takstmann i november 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun fra takstmann.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Det var noe samtaler rundt det i generalforsamlingen i 2024, men er ikke satt 100%.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

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

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betong. Felles varmeanlegg. Dørcalling.

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.
- Entrédør i brannklasse B-30. Terreasse dør med tolags isolerglass, produsert i 1989.
- Glatt hvit skyvedør til kjøkken. Glatte innvendige dører for øvrig.
- Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.15 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i levegg i trekonstruksjon.
- Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Synlig plast rør under kjøkkeninnredning. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i Inspeksjonsluke i bad.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i stue.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Hulltaking: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra ett soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer. Oppsummering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører. Oppsummering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller. Oppsummering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser ol. Oppsummering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Oppsummering: Håndtaket til en av stoppekranene er ødelagt, og forholdet bør utbedres. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskade. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer

som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Varme generelt. Oppsummering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Elektrisk anlegg. Oppsummering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette
tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje). Det er observert svartsoppdannelse i silikon enkelte steder, samt sprekker i fugemassen mellom flisene. Det er noe sprekker i flisene. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Det er observert enkelte skruehull i veggene. Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Rørgjennomføringer i våtsoner har ikke synlig mansjett/tetting og har ikke tilstrekkelig tetthet. Dette gir høy risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Vindu i bad bryter tettesjikt i våtsone i dusj. Dette medfører høy risiko for fuktproblematikk ved dusjing på overflater og det anbefales derfor tiltak. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra
håndverker/entreprenør. Utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-

Etasjeskiller. Oppsummering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i entrè/gang og 22 mm i kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at
gulvet kan oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i entrè/gang og kjøkken med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. Utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: Stekeovn og platetopp.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Individuell avregning og alle beboere må tegne egne abonnement.
- Varmeovn er montert på vegg (bad)

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

Informasjon om strømforbruk

Det er individuell avregning av fjernvarme fra radiator, og alle beboere må tegne egne abonnement. Selger opplyser å ha et årlig energiforbruk på ca. 9 600, med gjennomsnittlige månedlige kostnader på ca. kr 400 i strøm og ca. kr 300 i nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 692,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av felles lån, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, garasjeplass, trappevask m.m.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader drift: kr 4136,-
Avdrag IN-lån: kr 1 945,-
Renter IN-lån: kr 71,-
Tilleggsytelser: Restverdi varme: kr 200,-
Objekt: 915/176 Trappevask (1588 - 82): kr 110,-
MND.LEIE BILPLASS, 915/176/plass 81 (531 - 147): kr 230,-

Styret opplyser at felleskostnadene økte fra 01.01.2026 med 10%.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å inngå eventuelle nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, medlemskap i borettslaget samt andre ønskede abonnementstjenester.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 078 341,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 313 362,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Canal digital/Telenor er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester.

Borettslaget

Om borettslaget

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.

E-post: styret@granbergborettslag.no
Webside: www.granbergborettslag.no

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget er tilknyttet USBL boligbyggelag som er forretningsfører.
Revisor er KPMG.

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

Styret opplyste 09.12.2025 at det planlegges igangsatt flere større prosjekter med oppstart i mars 2026. Prosjektene vil være kostnadskrevende, og endelige kostnader er per i dag ikke avklart. Kostnadene er knyttet til følgende tiltak:
– Fasade-rehabilitering
– Balkongrehabilitering
– Vedlikehold og utbedring av betong
– Utskifting av balkongdører og vinduer

Borettslaget har i tillegg flere større vedlikeholdsprosjekter i planleggingsfasen, herunder arbeid med tak, garasje og stigerør. Disse tiltakene er ikke planlagt gjennomført på nåværende tidspunkt, men de kommende år.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 471,-pr. 31.12.2024

Borettslaget har felles lån i Den Norske Stats Husbank.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11419471 5
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 4.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 28.11.2025: 5 996 846
Andel av saldo: 29 471
Første termin/første avdrag: 01.10.2017 (siste termin 01.01.2027)
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 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.

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

Fellesformue

Kr 24 972,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (4 368 944,-)
Årsresultat for 2024: overskudd (5 481 884,-)

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og 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 han delta på disse årlige dugnadene, kan søke om fritak eller avtale et annet arbeidstidspunkt. Beboere som har nedsatt arbeidsevne kan / bør bli tildelt passende arbeidsoppgaver.

Dyrehold

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 92797681

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 49 546 kvm (Eiertomt)
Barnevennlig og pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, og asfalterte gangveier. Tomten fremstår som planert, i noe skrånet terreng.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Bjørndal. Området er preget av nærhet til skog og mark, noe som gir rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon rett utenfor døren. Herfra er det kort vei til daglige nødvendigheter, og nabolaget er godt tilrettelagt for en aktiv og praktisk hverdag for både voksne og barn.

Hverdagslogistikken er enkel med flere barnehager, som Christiania Barnehave og Nyjordet barnehage, innen få minutters gange. Nærmeste skole er Bjørndal skole for 1.-7. trinn, og for eldre elever finnes Bjørnholt ungdomsskole og videregående skole i nærområdet. For dagligvarehandel er det kort avstand til både Coop Extra og Rema 1000 ved Bjørndal senter, som også har apotek.

Området byr på et variert aktivitetstilbud for alle aldre. Bjørndal idrettspark, med fasiliteter for fotball, basket og friidrett, ligger en kort spasertur unna. For de turglade arrangerer Barnas Turlag Søndre Nordstrand jevnlig turer i nærområdet, og Ljanselva byr på fine turstier. I tillegg finnes det flere treningssentre, som Fresh Fitness Hauketo, en kort kjøretur fra boligen.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass ved Bjørndal senter, kun få minutter fra boligen. Herfra går det hyppige avganger som korresponderer med tog fra Hauketo stasjon og T-bane fra Mortensrud. Med bil tar det i overkant av et kvarter inn til Oslo sentrum, noe som gjør området til et praktisk utgangspunkt for pendlere.

Bebyggelse

Lavblokk- og småhusbebyggelse samt noe forretningsvirksomhet

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Bjørndal senter, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 70N, 71, 77 og 77X.

Nærmeste togstasjon: Hauketo stasjon, 6 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: L2 og L2x.

Nærmeste trikkeholdeplass: Ljabru, 7 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: 13 og 19.

Nærmeste T-banestasjon: Mortensrud, 8 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: 2 og 3.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde, med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1991 for nybygg og større arbeider.

Dagens planløsning samsvarer med originale byggetegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger ihht til reguleringsplan S-2644. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
FOLLOBANEN. NYTT DOBBELSPOR OSLO - SKI. PLANOMRÅDET DEKKER BÅDE ALTERNATIVE TRASEKORRIDORER, TVERRSLAGSTUNNELER OG ANLEGGSOMRÅDER. OFFENTLIG ETTERSYN 06.08 - 17.09.12. Saksnummer: 201006489. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Klemetsrud skole. gnr. 171 bnr.16. Ønske om utvideles av skolen. Saksnummer: 201901479.
Mortensrud felt 10, 11 og 12. Saksnummer: 201817933. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Granbergstubben 7 - tilbygg, fasadeendring og installasjon av ventilasjonsaggregat - bygg 4,5 og 6 - Bjørndal skole. Saksnummer: 202513045. Siste bevegelse: 23.10.2025.
Seterbråtveien 51 - 67 - Oppføring av boligblokk - Hus Z1-2 - Bjørnåsen Syd Felt C2. Saksnummer: 202508096. Siste bevegelse: 06.10.2025.
Seterbråtveien 127 - 145 - Oppføring av boligblokk - Hus X3 - Bjørnåsen Syd Felt C2. Saksnummer: 202508097. Siste bevegelse: 06.10.2025.
Seterbråtveien 107 - 125 - Oppføring av boligblokk - Hus X2 - Bjørnåsen Syd Felt C2. Saksnummer: 202508094. Siste bevegelse: 06.10.2025.
Seterbråtveien 87 - 105 - Oppføring av boligblokk - Hus X1 - Bjørnåsen Syd Felt C2. Saksnummer: 202508095. Siste bevegelse: 06.10.2025.
Bjørnåsen Syd Felt C2 - oppføring av boligblokk - Hus Z1-1. Saksnummer: 202508098. Siste bevegelse: 15.10.2025.
Mina Beiteplukksvei 85 - erstatning av eksisterende støttemur i nabogrense. Saksnummer: 202507341. Siste bevegelse: 31.10.2025.
Seterbråtveien 4 - innvendig endring, idrettsbygning, foreløpig sak. Saksnummer: 202510892. Siste bevegelse: 25.09.2025.
Seterbråtveien 4 - mulig ulovlig dumping av masser med mere - Bjørndal idrettspark. Saksnummer: 202505137.
Tørtbergveien 7 - ulovlig separat boenhet. Saksnummer: 202504926.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker.

Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/176/389:
20.07.1987 - Dokumentnr: 47294 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:176 Bnr:1

01.12.1988 - Dokumentnr: 83521 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27313/34886
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 911/34886
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 889/34886
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 220/34886
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 188/34886
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1326/34886
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 170/34886
Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 213/34886
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 86/34886
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1190/34886
Snr: 11
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1190/34886
Snr: 12
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1190/34886
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Gebyr utlegg faktura styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Gratis utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Gratis utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 131 833,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. januar 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Granbergstubben 166

Granbergstubben 166

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	17 min 1.6 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	12 min 1.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	11 min 7.9 km

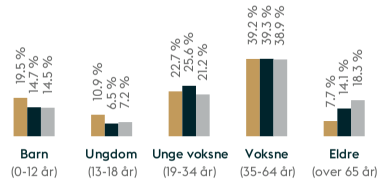
Offentlig transport

Bjørndal senter Linje 70N, 71, 77, 77X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.7 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.2 km

Barnehager

Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	4 min 0.3 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjørndal skole	5 min
Bjørndal idrettspark	8 min
Fresh Fitness Hauketo	6 min
Sport og Mosjon	8 min

«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



FINN

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRANBERGSTUBBEN 166, 1275 OSLO

Gnr: 176 Bnr: 389 Seksjon: 1

301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	02/12/2025
Utskriftsdato:	02/12/2025
Oppdragsnummer:	98107
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder.
Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Malt overflater i alle rom, utenom bad.
- Lagt nytt laminatgulv i alle rom, utenom bad.
- Montert nye innvendige dører, samt listverk.
- Montert nye garderobeskap i ett soverom.

Oppgraderinger i borettslaget
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 350 000 – 600 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hajar rahou
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Houria Hajji, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 176 Bnr: 389 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	49514.3 m²
Hjemmelshaver:	GRANBERG BORETTSLAG
Adresse:	Granbergstubben 166, 1275 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	GRANBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	946 738 441
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Houria Hajji
Andelsnummer:	176

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	80	2	0	15
Sum bolig:	80	2	0	15
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod	Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 77 m². S-rom: 3 m². Oppmåling i loftboden lot seg ikke gjennomføre da boden var full under befaringen. Derfor er BRA-E ikke inkludert.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke behov for dokumentasjon, da eieren har utført arbeidet som egeninnsats.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Terreasse dør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør til kjøkken. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entrè/gang.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i entrè/gang og 22 mm i kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i entrè/gang og kjøkken med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.15 m².

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i levegg i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Synlig plast rør under kjøkkeninnredning.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i Inspeksjonsluke i bad.

Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Håndtaket til en av stoppekranene er ødelagt, og forholdet bør utbedres.

Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskade.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i stue

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil- og profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Ifølge eier ble badet renovert ca. 1997. Oppgraderinger må påregnes.

Overflater på innvendige gulv:
Fliser på betong. Sluk i plast.

Overflater på innvendige vegger:
Flislagte overflater.

Fast inventar, generelt:
Baderomsinnredning bestående av veggskap og høyskap med speil- og profilerte/glatte fronter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Dusj i badekar, servant og klosett.

Elektrisk oppvarming:
Varmeovn er montert på vegg. Varmeovn er ikke testet under befaring.

Tilstandsvurdering:
Det er observert svartsoppdannelse i silikon enkelte steder, samt sprekker i fugemassen mellom flisene. Det er noe sprekker i flisene. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er observert enkelte skruehull i veggene. Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Rørgjennomføringer i våtsoner har ikke synlig mansjett/tetting og har ikke tilstrekkelig tetthet. Dette gir høy risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Vindu i bad bryter tettesjikt i våtsone i dusj. Dette medfører høy risiko for fuktproblematikk ved dusjing på overflater og det anbefales derfor tiltak.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-500 000,-

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra ett soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rahou, Hajar	9578-5999-4-3657266	2025-12-22 13:49:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0670/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granbergstubben 166, 1275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Houria Hajji

Fullmektige
Hajar rahou for Houria Hajji

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Houria Hajji og Lahbib Rahou

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3434050
Forsikret i: LO Favør innboforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun fra takstmann i november 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun fra takstmann

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det var noe samtaler rundt det i generalforsamlingen i 2024, men er ikke satt 100%

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0670/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rahou, Hajar	**2025-12-22**

Identifikasjon

bankID Rahou, Hajar

Signicat

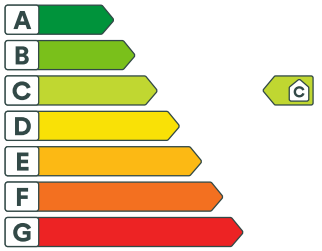
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Granbergstubben 166, 1275 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244104**
Byggeår **1989**	Bygningsnummer **81066965**
Gårdsnummer **176**	Bruksnummer **389**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82 m²**	Oppvarmet bruksareal **82 m²**
Ventilasjonstype **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **122 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **122 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Granbergstubben 166, 1275 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. 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 16: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.11.25 Side 1 av 3

Granberg borettslag
Granbergstubben 166
1275 OSLO

Vår ref.: 915/176
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Houria Hajji

Fødselsdato eier: 16.01.1964

Organisasjonsnr: 946 738 441
Andelsnr: 176

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 059**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 286
	Strøm til fellesarealer	220
	Avdrag IN-lån	1 926
	Renter IN-lån	87
Tilleggsytelser:	Restverdi varme	200
Objekt:	915/176 Trappevask (1588 - 82)	110
	MND.LEIE BILPLASS, 915/176/plass 81 (531 - 147)	230

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2025** **Tot. utg. i kr.:** **6 076**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		3 286
	Strøm til fellesarealer		220
	Avdrag IN-lån		1 951
	Renter IN-lån		79
Tilleggsytelser:	Restverdi varme		200
Objekt:	915/176 Trappevask (1588 - 82)		110
	MND.LEIE BILPLASS, 915/176/plass 81 (531 - 147)		230

Neste endring: **01.02.2027** **Tot. utg. i kr.:** **4 046**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		3 286
	Strøm til fellesarealer		220
	Avdrag IN-lån	(1.951,00 i Jan. 27)	0
	Renter IN-lån	(79,00 i Jan. 27)	0
Tilleggsytelser:	Restverdi varme		200
Objekt:	915/176 Trappevask (1588 - 82)		110
	MND.LEIE BILPLASS, 915/176/plass 81 (531 - 147)		230

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 471	Gjeld siste årsoppg.:	46 375
Klient ajourf. lån:	6 792 990,69	Klient gj. s. årsoppg.:	9 712 483

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11419471 5, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.11.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 28.11.2025: 5 996 846

Andel av saldo: 29 471

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.11.25 Side 2 av 3

Granberg borettslag
Granbergstubben 166
1275 OSLO

Vår ref.: 915/176
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Houria Hajji

Fødselsdato eier: 16.01.1964

Organisasjonsnr: 946 738 441

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Elyas Mohammed
Adresse:	Granbergstubben 166
Postnr/-sted:	1275 OSLO
Telefon:	Mob.: 93255725
E-post:	styret@granbergborettslag.no
Webside:	www.granbergborettslag.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	46 375	Andre inntekter:	745
Annen formue:	24 972	Utgifter:	2 820		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	470 400
Andelsnr:	176	Partialobligasjonsnr:	176

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989		
Gårds/bruksnr:	176/389		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49545

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92797681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.12.1991	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

Borettslaget har egne nettsider: www.granbergborettslag.no

Dersom den gamle eieren har betalt kr 230,- for garasjeplassleie, skal denne videreføres til den nye eieren.

Parkering: De fleste leiligheter har garasje som skal følge andelen ved salg. Det tilkommer en månedlig leie som fastsettes av styret. 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.

Ved en eventuell eiendomsskatt fakturetes dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Grunnbok: Seksjon 1 er samleseksjon for alle andelene i borettslaget. Øvrige seksjoner er en del av Granberg sameie som styres av borettslaget og eiere av Bjørndal Senter.

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

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

Boligopplysninger:

Granberg borettslag
Granbergstubben 166
1275 OSLO

Vår ref.: 915/176
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Houria Hajji

Fødselsdato eier: 16.01.1964

Organisasjonsnr: 946 738 441

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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 erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes 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 karmer.

(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 borettslaget 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 han delta 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 skadedyr-bekjempelse 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 brannslukkingsapparat 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 loddrette 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 han 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. Trør 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 frostskader og teglstein. Det er ikke tillatt å utvide eget tildelt uteareal ved å flytte gjerdet rundt hagen.

Parabolantenner: Det er forbudt å montere parabolantenner 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 frostskader 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-containere.

Parkeringsbestemmelser: Gjelder på / i forbindelse med indre veier i borettslaget, tilkjørselsveier 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 borttauet 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, forretnings-drivende 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 tauet 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granberg borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Aulaen, 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/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Valeriy Shepenkov

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: 33
Antall fremlagte fullmakter: 14
Totalt: 47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Det ble i generalforsamlingen fremmet en ny sak om mistillit mot styret.
Generalforsamlingen vedtok at saken ble lagt til saksliste som første sak under 8. Valg.

Vedtak:
Godkjent

2. Orienteringssak fra styret: Oppfølging av saker fra 2024-generalforsamlingen

I fjorårets generalforsamlinger ble følgende saker sendt tilbake til styret for videre arbeid:

Sak 5.1: Bytte av forsikringsselskap
Sak 5.2: Bytte av målerleverandør
Sak 5.4, 5.5 og 5.8 - Vaktmesterordning/Vaktmestersentral, snømåking og opplæring til vaktmester

Styret vil opplyse om disse sakene i generalforsamlingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

4. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

5. Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på 250.000,- godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 250.000,- ble godkjent

7. Andre saker

7.1 Orienteringssak: Vedlikehold og fremtidsplaner i borettslaget

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7.2 Installasjon av videokameraer ved inngangene

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å installere videokameraer ved alle innganger. Kostnader og leverandør velges basert på anbud og presenteres for beboerne.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en tilstandsvurdering og utarbeide en vedlikeholdsplan innen fire måneder. Kostnaden per andelseier vil være 700–1000 kr.

Dette tiltaket sikrer borettslagets økonomi og reduserer risikoen for uforutsette utgifter. Alle andelseiere oppfordres til å stemme.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av medlemmer til styret

I tillegg til valgkomiteens innstilling var det 2 øvrige kandidater. Det ble i møtet stemt over valgkomiteens innstilling, som fikk flertall.

Vedtak:

Valgt ble: Nasar Iqbal Nawaz for 2 år.
Valgt ble: Nour-Eddine Rahali for 2 år.
Valgt ble: Jahangir Abbas Butt for 2 år.

8.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Houria Hajji for 1 år.
Valgt ble: Salma Riaz for 1 år.
Valgt ble: Bile Abdikarim Wabari for 1 år.
Valgt ble: Alexey Balabannikov for 1 år.
Valgt ble: Bile Abdikarim Wabari for 1 år.

8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Dato passert, delegat ikke valgt.

8.4 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Tønder

8.5 Valg av kontrollkomite

Marius Scheide, Agron Toska, Lamia Rahali og Antonije Jokanovic er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Marius Scheide, Lamia Rahali, Antonije Jokanovic og Sedor Hayeb

Før sak 8.1 "Valg av styremedlemmer" ble det tatt stilling til sak fremmet i møte om mistillit til styret i sin helhet.
Forslaget fikk ikke flertall ved avstemming.

Nytt styre består av:
Styreleder: Elyas Mohammed (2024-26)
Styremedlem: Sada Mohamed Hussein (2024-26)
Styremedlem: Nasar Iqbal Nawaz (2025-27)
Styremedlem: Nour-Eddine Rahali (2025-27)
Styremedlem: Jahangir Abbas Butt (2025-27)
Varamedlem: Houria Hajji (2025-26)
Varamedlem: Salma Riaz (2025-26)
Varamedlem: Alexey Balabannikov (2025-26)
Varamedlem: Bile Abdikarim Wabari (2025-26)
Varamedlem: Kristoffer Tønder (2025-26)

Protokoll for Granberg borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Valeriy Shepenkov (sign.)	04.06.2025



INNKALLING 2025

Granberg borettslag

Tirsdag 27.05.2025 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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Granberg borettslag

Tid og sted: tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7
Oppmøte og registrering fra 17:30

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

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 28.04. kl. 12.00 og inneholde nøyaktig samme informasjon som fullmaktsskjemaet.

Stemmesedler

Stemmesedler vil deles ut ved registrering

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 Orienteringssak fra styret: Oppfølging av saker fra 2024-generalforsamlingen

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Årsmelding 2024

5 Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

6 Godtgjørelse til styret

7 Andre saker

- 7.1 Orienteringssak: Vedlikehold og fremtidsplaner i borettslaget
- 7.2 Installasjon av videokameraer ved inngangene

- 7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

8 Valg

- 8.1 Valg av medlemmer til styret
- 8.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 8.4 Valg av valgkomite
- 8.5 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. Orienteringssak fra styret: Oppfølging av saker fra 2024-generalforsamlingen

I fjorårets generalforsamlinger ble følgende saker sendt tilbake til styret for videre arbeid:

Sak 5.1: Bytte av forsikringsselskap
Sak 5.2: Bytte av målerleverandør
Sak 5.4, 5.5 og 5.8 - Vaktmesterordning/Vaktmestersentral, snømåking og opplæring til vaktmester

Styret vil opplyse om disse sakene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen er forsinket fra revisor og vil derfor fremvises i generalforsamlingen.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig. Styret ønsker å presentere sin årsmelding muntlig i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

Iht. borettslagets vedtekter skal Granberg ha 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.

Kontrollkomiteen vil orientere levere sin rapport til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til styrehonorar fremmes i generalforsamling.

7. Andre saker

7.1 Orienteringssak: Vedlikehold og fremtidsplaner i borettslaget

Styret vil orientere i generalforsamlingen om kjente utfordringer og vedlikeholdet i borettslaget.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Installasjon av videokameraer ved inngangene

Sak innsendt av: Valeriy Shepenkov

For å øke sikkerheten, tryggheten og forebygge hærverk og uønskede hendelser foreslås det å installere videokameraer ved inngangene og til alle oppganger. Dette vil bidra til trygghet for beboerne og beskytte felles eiendom.

Det er generalforsamlingen som beslutter denne saken. Sikkerhetstiltak er en investering i borettslagets fremtid og kan redusere utgifter knyttet til skader, uønskede hendelser og tyveri

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å installere videokameraer ved alle innganger. Kostnader og leverandør velges basert på anbud og presenteres for beboerne.

Dette tiltaket styrker sikkerheten for alle og bør vedtas av fellesskapet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling vil fremmes i generalforsamlingen

7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

Sak innsendt av: Valeriy Shepenkov

Bygningsmassen i borettslaget er nær 40 år, og manglende vedlikehold kan føre til store kostnader og sikkerhetsrisiko. Det er derfor nødvendig å gjennomføre en profesjonell tilstandsvurdering og utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan.

Det er generalforsamlingen, ikke styret, som fatter vedtak i denne saken. Tidligere ble saken avvist grunnet lav oppslutning, men dette er en kritisk beslutning som påvirker alle beboere. For å sikre bredest mulig deltakelse foreslås digital avstemning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en tilstandsvurdering og utarbeide en vedlikeholdsplan innen fire måneder. Kostnaden per andelseier vil være 700–1000 kr.

Dette tiltaket sikrer borettslagets økonomi og reduserer risikoen for uforutsette utgifter. Alle andelseiere oppfordres til å stemme.

Styrets innstilling: Styrets innstilling vil fremmes i generalforsamlingen

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elyas Mohammed
Styremedlem, Sada Mohamed Hussein
Styremedlem, Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem, Nour-Eddine Rahali
Styremedlem, Katrine Olsen

Vaktmester med all tilgang, Cato Aass
Varamedlem, Houria Hajji
Varamedlem, Salma Riaz
Varamedlem, Alexey Balabannikov
Varamedlem, Bile Abdikarim Wabari
Varamedlem, Abdirahman Mohamoud Nur

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til kandidater vil presenteres i generalforsamlingen.

8.1 Valg av medlemmer til styret

Katrine Olsen, Nour-Eddine Rahali og Nasar Iqbal Nawaz er på valg.

8.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

8.4 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

8.5 Valg av kontrollkomite

Marius Scheide, Agron Toska, Lamia Rahali og Antonije Jokanovic er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 793 035**	**2 902 730**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	5 481 884	7 356 964
Tilbakeføring av avskrivning	118 953	118 953
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 733 153	-5 286 943
Endringer i andre langsiktige poster	-255 277	-298 669
B. Årets endring disponible midler	**612 408**	**1 890 305**
C. Disponible midler	**5 405 443**	**4 793 035**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 478 406	5 457 307
Kortsiktig gjeld	-1 072 963	-664 272
C. Disponible midler	**5 405 443**	**4 793 035**

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

Resultatregnskap 2024 Granberg borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 209 819	16 582 975	17 100 717	17 210 001
Leie forretningslokaler	1	310 680	310 680	310 000	310 680
Sum leieinntekt		**17 520 499**	**16 893 655**	**17 410 717**	**17 520 681**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	263 159	367 938	266 000	140 000
Sum annen inntekt		**263 159**	**367 938**	**266 000**	**140 000**
Sum inntekt		**17 783 657**	**17 261 593**	**17 676 717**	**17 660 681**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	718 201	659 217	981 000	971 000
Styrehonorar	3	250 000	0	255 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	118 953	118 953	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 417 735	1 081 313	1 300 000	1 330 000
Kostnad eiendom/lokale	5	522 007	577 861	658 000	484 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 413 412	304 515	3 500 000	3 970 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 633	17 559	23 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	113 716	71 551	69 000	91 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 657 916	3 094 722	1 805 000	2 005 000
Revisjonshonorar		15 811	15 101	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		325 370	308 700	323 000	339 000
Andre honorar	9	92 518	105 249	128 000	105 000
Kontorkostnad		36 188	62 549	82 000	39 000
TV/bredbånd		1 465 416	1 451 055	1 500 000	1 400 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		103 560	170 924	72 000	36 000
Kontingent og gaver		73 700	73 700	81 000	12 200
Forsikring		1 785 520	1 651 693	1 870 000	1 678 000
Eiendomsskatt		84 820	59 189	25 000	90 000
Andre kostnader	10	127 677	62 044	25 000	27 000
Sum kostnad		**12 340 154**	**9 885 896**	**12 713 000**	**12 863 200**
Driftsresultat før IN		**5 443 503**	**7 375 698**	**4 963 717**	**4 797 481**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		429 094	369 474	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 872 598**	**7 745 172**	**4 963 717**	**4 797 481**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		186 406	151 602	0	0
Rentekostnad		577 119	539 810	530 029	428 537
Netto finansposter		**390 713**	**388 208**	**530 029**	**428 537**
Årsresultat		**5 481 884**	**7 356 964**	**4 433 688**	**4 368 944**
Overført til/fra annen egenkapital		5 481 884	7 356 964	0	0
SUM OVERFØRINGER		**5 481 884**	**7 356 964**	**0**	**0**

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
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	697 953	816 906
Sum anleggsmidler		**242 752 405**	**242 871 358**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		247 438	185 977
Forskuddsbetalte kostnader		464 353	294 478
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 766 615	4 976 852
Sum omløpsmidler		**6 478 406**	**5 457 307**
SUM EIENDELER		**249 230 811**	**248 328 665**

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		**23 900**	**23 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 690 255	114 208 371
Sum opptjent egenkapital		**119 690 255**	**114 208 371**
Sum egenkapital	**11**	**119 714 155**	**114 232 271**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 712 483	14 445 636
Borettsinnskudd		117 754 424	117 754 424
IN nedbetalt fellesgjeld	12	976 785	1 232 062
Sum langsiktig gjeld		**128 443 692**	**133 432 122**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		85 897	88 525
Leverandørgjeld		93 277	211 977
Skyldig off. myndigheter		41 586	43 521
Annen kortsiktig gjeld		852 203	320 249
Sum kortsiktig gjeld		**1 072 963**	**664 272**
Sum gjeld		**129 516 656**	**134 096 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**249 230 811**	**248 328 665**
Pantstillelser	13	128 443 692	133 432 122

Sted:_____ Dato:_____

Elyas Mohammed
Styreleder

Katrine Olsen
Styremedlem

Nour-Eddine Rahali
Styremedlem

Sada Mohamed Hussein
Styremedlem

Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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 føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets
balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst
på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av fellesslånet.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 863 352	10 107 784
3609 Leie parkering	578 480	550 152
3615 Rest varme	573 600	573 600
3616 Strøm fellesarealer	660 072	110 012
3617 Trappevask	169 830	124 848
3618 Strøm el-bil	245 836	48 764
3650 Innkrevde felleskostn. renter	542 006	541 917
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 576 643	4 525 897
3605 Leie forretningslokaler	310 680	310 680
Sum	**17 520 499**	**16 893 655**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	1 300	0
3990 Andre driftsinntekter	176 416	188 593
3999 Andre inntekter	85 442	179 345
Sum	**263 159**	**367 938**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	398 474	398 474
5102 Overtid fra lønnssystemet	11 240	8 160
5120 Timelønn fra lønnssystemet	100 230	120 440
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	12 000	12 000
5131 Lønnstilskudd	-19 716	-58 155
5150 Påløpne feriepenger	71 798	73 854
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	6 581	8 196
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 581	-8 196
5400 Arbeidsgiveravgift	112 772	79 249
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 123	10 413
5753 Tjenestepensjon OTP	21 279	14 782
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	0
Sum	**968 201**	**659 217**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,33.

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sandallo	Renseanlegg til fyrrom	Infrastruktur ladeanlegg	Forretningslokal	Garasjer	Fellesanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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:	47 565	57 816	401 201	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	210 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 279	107 372	579 302	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets 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	Boligeiendomme inkl tomt	Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 368 594	212 317 380	177 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets 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

	2024	2023
6340 Heisalarm	10 978	66 278
6361 Fast renhold	187 830	185 154
6362 Skadedyrutryddelse	21 613	21 100
6364 Matteleie	27 817	26 931
6391 Snømåking/strøing/feiing	263 646	274 668
6392 Containerleie/tømming	7 371	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 752	3 730
Sum	**522 007**	**577 861**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	10 234	10 119
6420 Lisens HMS E-post	7 399	7 440
Sum	**17 633**	**17 559**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	6 233
6525 IT utstyr	0	1 990
6540 Inventar	0	705
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 031	4 220
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	65 798	35 731
6552 Driftsmateriell	40 827	17 462
6570 Arbeidstøy	2 060	5 210
Sum	**113 716**	**71 551**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	389 050	988 856
6602 Vedlikehold VVS	233 826	413 253
6603 Vedlikehold elektro	77 683	127 916
6611 Vedlikehold heiser	117 068	100 025
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	337 624	480 564
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	125 684	121 292
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 690	11 070
6630 Egenandel forsikring	72 000	116 000
6641 Malerarbeider	70 678	190 143
6642 Snekkerarbeid	46 250	0
6643 Glassarbeid/Vindu	16 872	20 436
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	73 000	384 913
6648 Vedlikehold dører og porter	83 493	140 254
Sum	**1 657 916**	**3 094 722**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	68 784	53 944
6730 Teknisk honorar	0	8 081
6750 Vakthold	23 734	43 224
Sum	**92 518**	**105 249**

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler for IN og lønnskjøring.

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 321	2 553
7719 Møter, div. styret	1 864	34 972
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 235
7740 Kurs for tillitsvalgte	19 049	0
7770 Betalingskostnader	1 325	1 323
7771 Andre gebyrer	0	159
7772 Omkostninger inkasso	266	103
7773 Omkostninger innkreving	14 114	26 974
7795 Husleietap	88 739	-8 275
Sum	**127 677**	**62 044**

Note 11 - 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			
Årets resultat	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum opptjent egenkapital	**114 208 371**	**5 481 884**	**119 690 255**
Sum egenkapital	**114 232 271**	**5 481 884**	**119 714 155**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**11419471 5**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	01.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	80 065 528
Lånesaldo 01.01:	14 445 636
Avdrag i perioden:	4 733 153
Lånesaldo 31.12:	**9 712 483**
Andelssaldo 01.01:	1 232 062
Innbetalt IN i perioden:	173 817
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	429 094
Andelssaldo 31.12:	**976 785**
Sum pantegjeld for lån:	**10 689 268**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11419471 5	1	306 479	306 479
	1	50 928	50 928
	8	49 862	398 896
	19	49 640	943 160
	2	48 707	97 414
	1	47 730	47 730
	10	47 286	472 860
	9	46 642	419 778
	7	46 486	325 402
	16	46 419	742 704
	32	46 375	1 484 000
	7	46 264	323 848
	13	44 776	582 088
	40	43 199	1 727 960
	4	42 422	169 688
	1	42 399	42 399
	4	41 911	167 644
	1	40 445	40 445
	2	40 312	80 624
	6	39 023	234 138
	19	38 024	722 456
	6	33 315	199 890
	2	25 919	51 838
	2	18 035	36 070
	3	11 349	34 047
	1	9 995	9 995

Langsiktig gjeld

Lånenummer 114194715 er et annuitetslån som nedbetales over 30 år. Lånet vil bli nedbetalt per 01.01.2027.Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig brøk for felleskostnadene.

Lånenummer 16362047378 er et annuitetslån som nedbetales over 6 år. Lånet vil bli nedbetalt i 2026. Lånet har flytende rente.

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 føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets
balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst
på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	10 689 268
Innskuddskapital	117 754 424
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**128 443 692**
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.)	22.04.2025
Styremedlem	Katrine Olsen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Sada Mohamed Hussein (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Nasar Iqbal Nawaz (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Nour-Eddine Rahali (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Granberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0UONU-QYJAJ-W4UDH-2M4NP-LZSX4-QXFS3

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0UONU-QYJAJ-WKLDH-2MANP-LZSX4-QXFS3

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0UONU-QYJAJ-WKLDH-2MANP-LZSX4-QXFS3

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Granberg borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Elyas Mohammed
Styremedlem, Sada Mohamed Hussein
Styremedlem, Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem, Nour-Eddine Rahali
Styremedlem, Katrine Olsen
Vaktmester med all tilgang, Cato Aass
Varamedlem, Houria Hajji
Varamedlem, Salma Riaz
Varamedlem, Alexey Balabannikov
Varamedlem, Bile Abdikarim Wabari
Varamedlem, Abdirahman Mohamoud Nur

Styret i Granberg borettslag består av 2 kvinner 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 Gjensidige, avtalenr 92797681. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styrets vil presentere sitt arbeid i generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 793 035**	**2 902 730**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	5 481 884	7 356 964
Tilbakeføring av avskrivning	118 953	118 953
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 733 153	-5 286 943
Endringer i andre langsiktige poster	-255 277	-298 669
B. Årets endring disponible midler	**612 408**	**1 890 305**
C. Disponible midler	**5 405 443**	**4 793 035**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 478 406	5 457 307
Kortsiktig gjeld	-1 072 963	-664 272
C. Disponible midler	**5 405 443**	**4 793 035**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 209 819	16 582 975	17 100 717	17 210 001
Leie forretningslokaler	1	310 680	310 680	310 000	310 680
Sum leieinntekt		**17 520 499**	**16 893 655**	**17 410 717**	**17 520 681**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	263 159	367 938	266 000	140 000
Sum annen inntekt		**263 159**	**367 938**	**266 000**	**140 000**
Sum inntekt		**17 783 657**	**17 261 593**	**17 676 717**	**17 660 681**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	718 201	659 217	981 000	971 000
Styrehonorar	3	250 000	0	255 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	118 953	118 953	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 417 735	1 081 313	1 300 000	1 330 000
Kostnad eiendom/lokale	5	522 007	577 861	658 000	484 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 413 412	304 515	3 500 000	3 970 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 633	17 559	23 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	113 716	71 551	69 000	91 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 657 916	3 094 722	1 805 000	2 005 000
Revisjonshonorar		15 811	15 101	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		325 370	308 700	323 000	339 000
Andre honorar	9	92 518	105 249	128 000	105 000
Kontorkostnad		36 188	62 549	82 000	39 000
TV/bredbånd		1 465 416	1 451 055	1 500 000	1 400 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		103 560	170 924	72 000	36 000
Kontingent og gaver		73 700	73 700	81 000	12 200
Forsikring		1 785 520	1 651 693	1 870 000	1 678 000
Eiendomsskatt		84 820	59 189	25 000	90 000
Andre kostnader	10	127 677	62 044	25 000	27 000
Sum kostnad		**12 340 154**	**9 885 896**	**12 713 000**	**12 863 200**
Driftsresultat før IN		**5 443 503**	**7 375 698**	**4 963 717**	**4 797 481**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		429 094	369 474	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 872 598**	**7 745 172**	**4 963 717**	**4 797 481**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		186 406	151 602	0	0
Rentekostnad		577 119	539 810	530 029	428 537
Netto finansposter		**390 713**	**388 208**	**530 029**	**428 537**
Årsresultat		**5 481 884**	**7 356 964**	**4 433 688**	**4 368 944**
Overført til/fra annen egenkapital		5 481 884	7 356 964	0	0
SUM OVERFØRINGER		**5 481 884**	**7 356 964**	**0**	**0**

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
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	697 953	816 906
Sum anleggsmidler		**242 752 405**	**242 871 358**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		247 438	185 977
Forskuddsbetalte kostnader		464 353	294 478
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 766 615	4 976 852
Sum omløpsmidler		**6 478 406**	**5 457 307**
SUM EIENDELER		**249 230 811**	**248 328 665**

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		**23 900**	**23 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 690 255	114 208 371
Sum opptjent egenkapital		**119 690 255**	**114 208 371**
Sum egenkapital	**11**	**119 714 155**	**114 232 271**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 712 483	14 445 636
Borettsinnskudd		117 754 424	117 754 424
IN nedbetalt fellesgjeld	12	976 785	1 232 062
Sum langsiktig gjeld		**128 443 692**	**133 432 122**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		85 897	88 525
Leverandørgjeld		93 277	211 977
Skyldig off. myndigheter		41 586	43 521
Annen kortsiktig gjeld		852 203	320 249
Sum kortsiktig gjeld		**1 072 963**	**664 272**
Sum gjeld		**129 516 656**	**134 096 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**249 230 811**	**248 328 665**
Pantstillelser	13	128 443 692	133 432 122

Sted:_____ Dato:_____

Elyas Mohammed
Styreleder

Katrine Olsen
Styremedlem

Nour-Eddine Rahali
Styremedlem

Sada Mohammed Hussein
Styremedlem

Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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 føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets
balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst
på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av fellesslånet.

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

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 863 352	10 107 784
3609 Leie parkering	578 480	550 152
3615 Rest varme	573 600	573 600
3616 Strøm fellesarealer	660 072	110 012
3617 Trappevask	169 830	124 848
3618 Strøm el-bil	245 836	48 764
3650 Innkrevde felleskostn. renter	542 006	541 917
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 576 643	4 525 897
3605 Leie forretningslokaler	310 680	310 680
Sum	**17 520 499**	**16 893 655**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	1 300	0
3990 Andre driftsinntekter	176 416	188 593
3999 Andre inntekter	85 442	179 345
Sum	**263 159**	**367 938**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	398 474	398 474
5102 Overtid fra lønnssystemet	11 240	8 160
5120 Timelønn fra lønnssystemet	100 230	120 440
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	12 000	12 000
5131 Lønnstilskudd	-19 716	-58 155
5150 Påløpne feriepenger	71 798	73 854
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	6 581	8 196
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 581	-8 196
5400 Arbeidsgiveravgift	112 772	79 249
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 123	10 413
5753 Tjenestepensjon OTP	21 279	14 782
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	0
Sum	**968 201**	**659 217**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,33.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sandsilo	Renseanlegg til fyrrom	Infrastruktur ladeanlegg	Forretningslokal	Garasjer	Fellesanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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:	47 565	57 816	401 201	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	210 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 279	107 372	579 302	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets 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	Boligeiendomme inkl tomt	Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 368 594	212 317 380	177 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets 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

	2024	2023
6340 Heisalarm	10 978	66 278
6361 Fast renhold	187 830	185 154
6362 Skadedyrutryddelse	21 613	21 100
6364 Matteleie	27 817	26 931
6391 Snømåking/strøing/feiing	263 646	274 668
6392 Containerleie/tømming	7 371	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 752	3 730
Sum	**522 007**	**577 861**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	10 234	10 119
6420 Lisens HMS E-post	7 399	7 440
Sum	**17 633**	**17 559**

Noter årsregnskap 2024 Granberg borettslag

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	6 233
6525 IT utstyr	0	1 990
6540 Inventar	0	705
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 031	4 220
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	65 798	35 731
6552 Driftsmateriell	40 827	17 462
6570 Arbeidstøy	2 060	5 210
Sum	**113 716**	**71 551**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	389 050	988 856
6602 Vedlikehold VVS	233 826	413 253
6603 Vedlikehold elektro	77 683	127 916
6611 Vedlikehold heiser	117 068	100 025
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	337 624	480 564
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	125 684	121 292
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 690	11 070
6630 Egenandel forsikring	72 000	116 000
6641 Malerarbeider	70 678	190 143
6642 Snekkerarbeid	46 250	0
6643 Glassarbeid/Vindu	16 872	20 436
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	73 000	384 913
6648 Vedlikehold dører og porter	83 493	140 254
Sum	**1 657 916**	**3 094 722**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	68 784	53 944
6730 Teknisk honorar	0	8 081
6750 Vakthold	23 734	43 224
Sum	**92 518**	**105 249**

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler for IN og lønnskjøring.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 321	2 553
7719 Møter, div. styret	1 864	34 972
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 235
7740 Kurs for tillitsvalgte	19 049	0
7770 Betalingskostnader	1 325	1 323
7771 Andre gebyrer	0	159
7772 Omkostninger inkasso	266	103
7773 Omkostninger innkreving	14 114	26 974
7795 Husleietap	88 739	-8 275
Sum	**127 677**	**62 044**

Note 11 - 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			
Årets resultat	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum opptjent egenkapital	**114 208 371**	**5 481 884**	**119 690 255**
Sum egenkapital	**114 232 271**	**5 481 884**	**119 714 155**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**11419471 5**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	01.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	80 065 528
Lånesaldo 01.01:	14 445 636
Avdrag i perioden:	4 733 153
Lånesaldo 31.12:	**9 712 483**
Andelssaldo 01.01:	1 232 062
Innbetalt IN i perioden:	173 817
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	429 094
Andelssaldo 31.12:	**976 785**
Sum pantegjeld for lån:	**10 689 268**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11419471 5	1	306 479	306 479
	1	50 928	50 928
	8	49 862	398 896
	19	49 640	943 160
	2	48 707	97 414
	1	47 730	47 730
	10	47 286	472 860
	9	46 642	419 778
	7	46 486	325 402
	16	46 419	742 704
	32	46 375	1 484 000
	7	46 264	323 848
	13	44 776	582 088
	40	43 199	1 727 960
	4	42 422	169 688
	1	42 399	42 399
	4	41 911	167 644
	1	40 445	40 445
	2	40 312	80 624
	6	39 023	234 138
	19	38 024	722 456
	6	33 315	199 890
	2	25 919	51 838
	2	18 035	36 070
	3	11 349	34 047
	1	9 995	9 995

Langsiktig gjeld

Lånenummer 114194715 er et annnuitetslån som nedbetales over 30 år. Lånet vil bli nedbetalt per 01.01.2027.Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig brøk for felleskostnadene.

Lånenummer 16362047378 er et annuitetslån som nedbetales over 6 år. Lånet vil bli nedbetalt i 2026. Lånet har flytende rente.

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 føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	10 689 268
Innskuddskapital	117 754 424
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**128 443 692**
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.

Forespørsel om innsyn, sendt 7.mars

Til styret
Det nærmer seg Generalforsamling og vi ønsker herved å søke om innsyn i borettslagets regnskap for å få en oversikt over utbetalinger og økonomiske transaksjoner gjennomført i inneværende periode. Det er av særlig interesse for oss å få tilgang til informasjon om utbetalinger foretatt fra borettslagets kontoer, samt inngåtte avtaler og kontrakter.

Vi ber om at følgende dokumenter og informasjon gjøres tilgjengelig for innsyn:

1. Kontoutskrifter for borettslagets kontoer med spesifikasjon av utbetalinger.
2. Oversikt over utbetalinger til leverandører, tjenester og andre transaksjoner.
3. Eventuelle bilag og dokumentasjon knyttet til utbetalinger.
4. Kopier av inngåtte avtaler og kontrakter.
5. Særskilte vilkår og betingelser i inngåtte avtaler.
6. Eventuelle endringer eller tillegg til eksisterende avtaler.
7. Styremøte protokoller. Vi ber om informasjon om hvor mange styremøter som er avholdt i perioden av siste 12 måneder og ber om innsyn i tilhørende protokoller. (Vi er innforstått med eventuell taushetsplikt og er villige til å signere en taushetserklæring om nødvendig.)

Vi ber om en bekreftelse på mottak av denne henvendelsen, samt en tilbakemelding om hvordan og når innsyn kan gjennomføres.

Vi forstår viktigheten av å være oppdatert på borettslagets juridiske forpliktelser og samarbeidsavtaler for å sikre god styring og transparens i borettslagets drift. Derfor håper vi at forespørselen om innsyn blir imøtekommet på en effektiv og transparent måte. Det kan vere naturlig å ha ein samtale med styreleder etter vi har hatt ein slik gjennomgang for eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,
Kontrollkomite

GRANBERG BORETTSLAG

TIL NESTE STYREMØTE I GRANBERG BORETTSLAG, ORG. NR. 946 738 441

Den . 03.02.2025

SAKSBESKRIVELSE OG FORSLAG TIL VEDTAK: TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN FOR GRANBERG BORETTSLAG

BAKGRUNN OG FORMÅL

Bygningsmassen nærmer seg 40 år, og det har behovet for å sikre eiendommens fremtidige verdi gjennom systematisk vedlikehold. For å planlegge effektivt og unngå unødvendige kostnader er det nå kritisk å gjennomføre en helhetlig tilstandsvurdering og utarbeide en vedlikeholdsplan med tiårsperspektiv.

Vedlikeholdsplanlegging reduserer risikoen for plutselige og kostbare rehabiliteringsprosjekter, samtidig som den gir styret bedre grunnlag for å prioritere tiltak og budsjettere. Borettslagets mål er å bevare bygningsmassen og uteområdene, unngå økning i felleskostnader og sikre at beboernes helse og sikkerhet ivaretas.

OPPDRAGSBESKRIVELSE
Det er derfor foreslås på nytt å engasjere en kvalifisert leverandør til å utføre en tilstandsvurdering og utarbeide en vedlikeholdsplan. Arbeidet skal:

- Kartlegge bygningsmassen, inkludert fasader, tak, vinduer, dører, balkonger og terrasser.
- Undersøke tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, varmesystemer og el-anlegg.
- Evaluere uteområder, inkludert parkeringsplasser, fellesområder og lekeplasser.

Arbeidet vil baseres på NS 3424 («Tilstandsanalyse av byggverk») og NS 3451 («Bygningsdelstabellen») for å sikre standardisert metodikk og pålitelighet i vurderingene. Rapporten skal inneholde konkrete anbefalinger og kostnadsoverslag for foreslåtte tiltak.

VIKTIGHETEN OG AKTUALITETEN AV NY BEHANDLING
Saken ble tidligere avvist på generalforsamlingen, hovedsakelig på grunn av lav oppslutning (kun 17 stemmer av 259 mulige). Dette er ikke representativt for så stort borettslaget, og det er avgjørende å involvere flere andelseiere i beslutningsprosessen på general forsamling hvis styret ikke anser saken som aktuell. Det vil da, for å sikre bredere deltakelse vil være foreslått å gjennomføre en digital avstemning.

Et konkret eksempel på konsekvensene av manglende vedlikehold er lekeplassen, som fortsatt ikke er ferdigstilt til tross for tidligere planer. Steinmur som faller ut fra fasader. Dette understreker behovet for bedre planlegging og oppfølging.

FORSLAG TIL VEDTAK

GRANBERG BORETTSLAG

1. Styret vedtar å gjennomføre en tilstandsvurdering og utarbeidelse av en tiårig vedlikeholdsplan.
2. Tilstandsvurderingen og vedlikeholdsplanen skal ferdigstilles innen 4 måneder etter vedtak.
3. Rapportens resultater og anbefalinger legges frem for borettslagets styre og beboere for videre beslutning om tiltak.

KONKLUSJON

Ved å investere i en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan nå, sikrer borettslaget både økonomisk forutsigbarhet og langsiktig verdibevaring. Ref. tidligere tilbud fra OPAK som var rimelig og ble ikke brukt. Det koster 700-1000 kr fra andelseier (totalt 259 andelseiere i borettslaget), for å utføre tilstandsvurdering og lage vedlikeholdsplan.

Det er langt dyrere å utsette nødvendige tilstandsvurderinger enn å gjennomføre dem nå. Uten en grundig vurdering kan små problemer utvikle seg til store kostnader. En tilstandsvurdering gir innsikt, prioritering og planlegging for vedlikehold over tid, og bidrar til å unngå uforutsette utgifter som kan belaste borettslaget og alle oss økonomisk.

KOPIERT FRA SISTE INNKALING TIL GENERALFORSAMLING 2024:

«INNKALLING 2024 Granberg borettslag Mandag 29.04.2024 kl. 18:00

Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7»

Styrets innstilling "Denne saken er gjentagende 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"

SPØRSMÅL TIL STYRET: Hvilke skader er prekære og kjent? Hvilke skader ble utbedret i 2024? Hva er planen for 2025-2030? Å la ting være som de er, er ikke en god plan.

OPAK

Tilbudsbrev

GRANBERG BORETTSLAG
v/ Elyas Mohammed
Postboks 8944 Younstorget

0028 OSLO

Oslo, 25.04.2023

		Tilbudsnr.:	T-20398
Vår ref.:	Frank Vinjerui	Tilbudsnavn:	Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
Mobil:	934 81 993		
E-post:	Frank.vinjerui@OPAK.NO		

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.

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 befaring 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						

ID 1430

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, fratredelse 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 tømrermestere, 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

OPAK

Oppdragsbekreftelse

For kunden:

Kontaktperson : _____

Telefon : _____

E-postadresse : _____

Fakturamottaker:

Navn : _____

Org. nr. : _____

E-post faktura : _____

Adresse : _____

Postnummer : _____

Poststed : _____

Sted og dato : _____

Signatur oppdragsgiver : _____

OPAK



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Granberg borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 18:30 - Bjørndal Skole - Aulaen, 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/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alexey Balabannikov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25 tilstede
Antall fremlagte fullmakter: 4 fullmakter
Totalt: 29

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker fra ordinær generalforsamling 29.04.2024

2.1 Orienteringssak fra kontrollkomiteen

Iht. borettslagets vedtekter skal Granberg ha 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.

Vedtak:
Tatt til orientering.

2.2 Grønnere og friskere borettslag

Styret orienterte i generalforsamlingen om sitt forslag; å bytte ut dagens gjerder mot hekk/busker.

Vedtak:
Det ble ikke flertall for forslaget, flertallet ønsket å beholde gjerder.

2.3 Samarbeid og rutiner med underleverandører

Forslaget ble diskutert i generalforsamlingen. Styret orienterte om at de har HMS-verktøy og rutiner allerede.

Vedtak:
Det ble ikke stemt over opprinnelig vedtaksforslag, men generalforsamlingen var enige om at HMS-verktøy og rutiner sees nærmere på av styret sammen med kontrollkomiteen.

2.4 Tilstandsvurdering og Utarbeidelse av Vedlikeholdsplan for Granberg Borettslag

Saken ble diskutert i generalforsamlingen. Det ble også orientert om at det tidligere fantes en vedlikeholdsplan i borettslaget, og at denne burde oppdateres og gjøres kjent for andelseierne.

Vedtak:
Forslaget om å utføre/bestille tilstandsrapport/vedlikeholdsplan med en kostnadsramme på 300.000,- ble stemt ned.

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

Saken ble diskutert i generalforsamlingen.
Det var stor enighet om at det var ønskelig med hus/fasadevask og maling - men ikke flertall for å bestemme faste intervaller for dette.

Vedtak:
Forslaget falt og ble ikke vedtatt.
Generalforsamlingen ytret et ønske om husvask, men ikke nødvendigvis årlig/hvert tredje år som foreslått.

2.6 Installering av port på Granbergstubben 10

Det ble i møtet stemt over om styret skulle innhente anbud på ny port og tilhørende arbeid, og at rimeligste løsning velges for å fullføre arbeidet så snart som mulig.

Vedtak:
Forslaget fikk ikke flertall.
Tidligere generalforsamlingsvedtak fra 06.09.2022 gjelder fortsatt:
"Etablering av gitterport ved bunnen av trappen i Granbergstubben 10 slik at kun beboere har adgang til trappen over kebabrestauranten, og slik at ungdommer ikke tar ulovlig opphold i disse trappene og på svalgangen."

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Styreleder Elyas Mohammed er på valg.

Vedtak:

Elyas Mohammed ble gjenvalgt for 2 år.

3.2 Valg av medlem(mer) til styret

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

Vedtak:

Saado Hussein ble valgt for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Houria Hajji, Salma Riaz, Bile Abdikarim Wabari og Abdirahman Mohamoud Nur og Alexey Balabannikov ble valgt for 1 år.

3.4 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

Vedtak:

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed ble gjenvalgt for 1 år.

3.5 Valg av kontrollkomite

Marius Scheide og Agron Toska er på valg.

Vedtak:

Marius Scheide, Agron Toska, Lamia Rahali og Antonije Jokanovic ble valgt for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder: Elyas Mohammed
Styremedlem: Saado Hussein
Styremedlem: Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem: Nour-Eddine Rahali
Styremedlem: Katrine Olsen
Varamedlem: Houria Hajji
Varamedlem: Salma Riaz
Varamedlem: Bile Abdikarim Wabari
Varamedlem: Abdirahman Mohamoud Nur
Varamedlem: Alexey Balabannikov

Protokoll ekstraordinært møte for Granberg borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	22.05.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Alexey Balabannikov (sign.)	22.05.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GRANBERGSTUBBEN 166

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523008
1850

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.176 BNR. 389

Vi viser til bestilling av 20251201 for GRANBERGSTUBBEN 166.

GNR. 176 BNR. 389

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.07.1987.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

49546 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

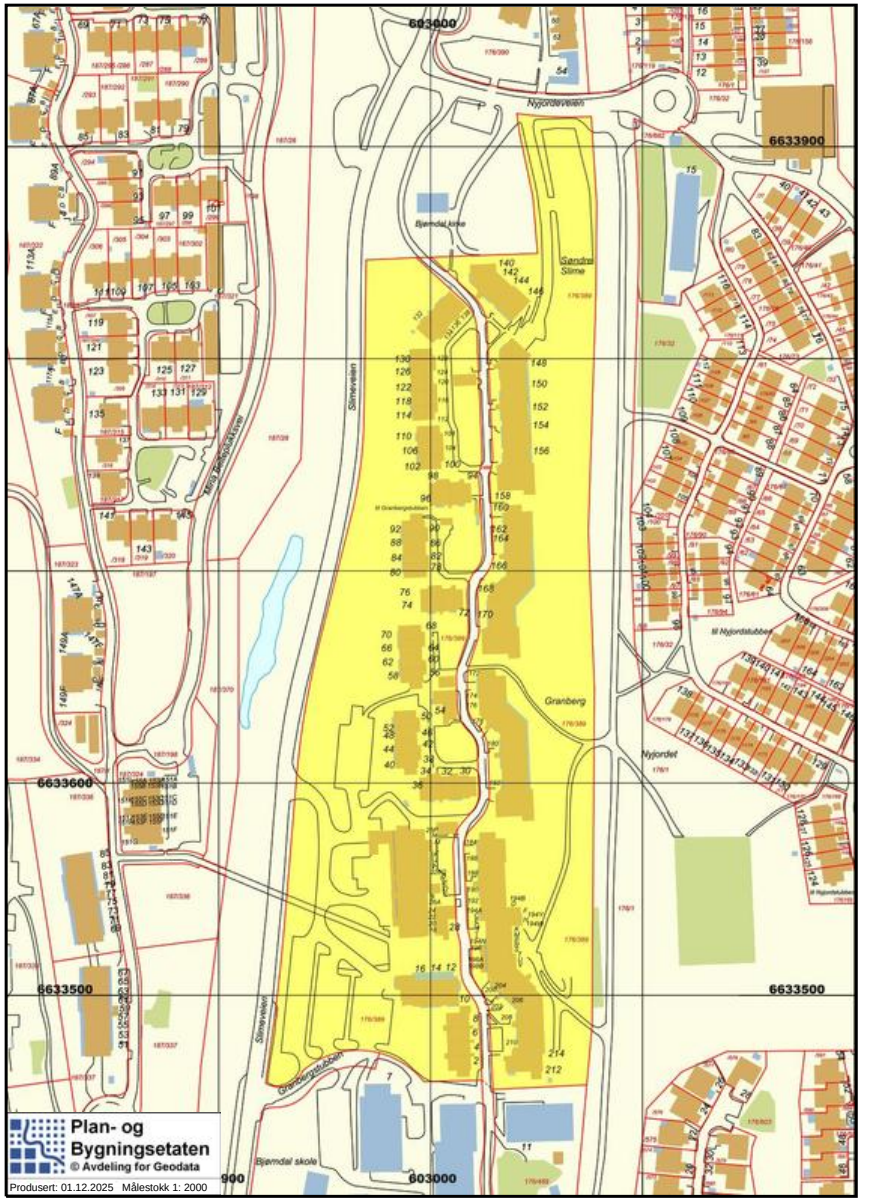
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0670/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Granbergstubben 166 1275 OSLO

Betegnelse: Gnr 176, bnr 389 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no