

8404438

455/3028

31.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.03.2025

Boligselskap: 455 Gransletta Borettslag
Organisasjonsnr: 951.611.670
Andelseier: Celal Bas
Leieobjektnr: 3028
Adresse: Gransdalen 23 B, 1054 OSLO
Andelsnummer: 83
Borettsinnskudd: kr 78.900,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styreleder godkjenner nye andelseiere: benali007@hotmail.com
- Forsikring: Protector (polisenummer: (kundenr. 2501436)
- Lån: Borettslaget har to lån i OBOS Banken (lånenr. 9820.77.11020) (Lånnr. 9820.77.11012)
- Kabel TV: Telia (GET).
- Felles varmtvann: Ja
- Parkering: Ja (leies ut etter lister)
- Garasje: noen
- Henvendelse til styret ved spørsmål om parkering.
- Felles fyring: nei
- Heis: ja
- Hjemmeside: VIBBO
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207711020	A	8.799.291,-	14 år 5 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK02-98207877638	A	76.967.047,-	23 år 11 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS04-98208466690	A	2.926.359,-	27 år 9 md.	12		Flyt	5,59%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.760,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	354,-	31.429,-	6.694,-	548.894,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207711020	55.182,-	467,-
* OBBK02-98207877638	478.646,-	3.033,-
* OBOS04-98208466690	18.199,-	107,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 549.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mohamed Benali Grandsdalen 23 B, 1054 OSLO, e-post: benali007@hotmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslagets medlemmer borettslagets medlemsrettigheter. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Nabolagsprofil

Gransdalen 23B - Nabolaget Gran - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

	Gransletta Linje 65, 79	2 min	0.2 km
	Furuset Linje 2	8 min	0.6 km
	Furuset T-bane, buss	8 min	0.6 km
	Grorud stasjon Linje L1	12 min	1.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	13.1 km

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	12 min	1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	13 min	1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	19 min	1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	4 min	0.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min	1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min	4.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min	5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

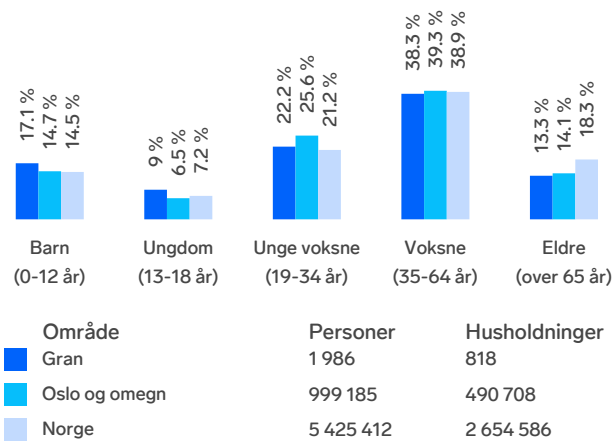
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Scala private barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min	0.2 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	3 min	0.2 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	12 min	1.1 km



Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100
- **Støynivået**
Lite støynivå 82/100
- **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Sport

- 

Vesterstien/furustien balløkke
Ballspill

1 min 
0.1 km
- 

Furuset idrettshall
Aktivitetshall

5 min 
0.4 km
- 

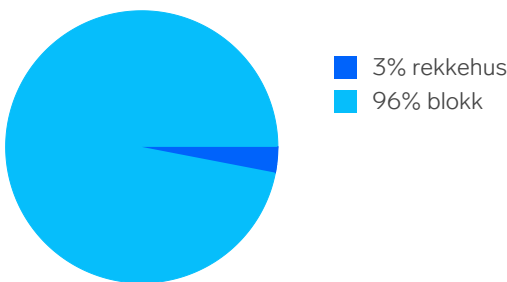
Actic Furuset Senter

5 min 
- 

Mudo Furuset

8 min 

Boligmasse



«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

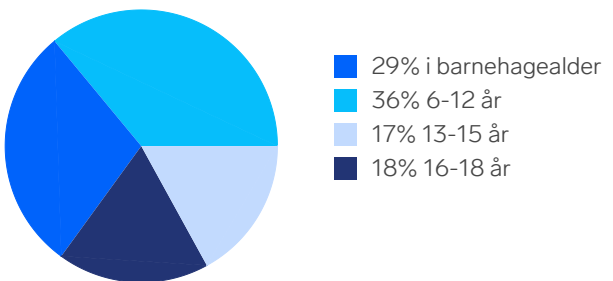
Furuset Senter

5 min 
- 

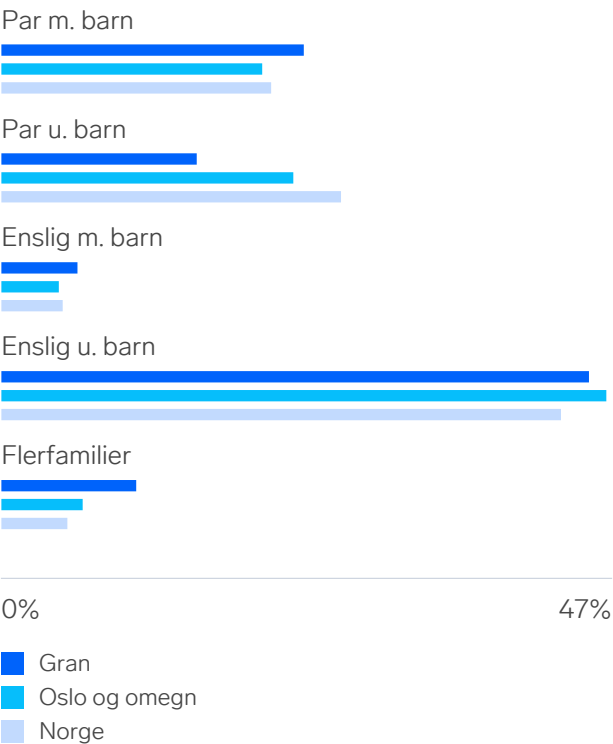
Vitusapotek Furuset

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

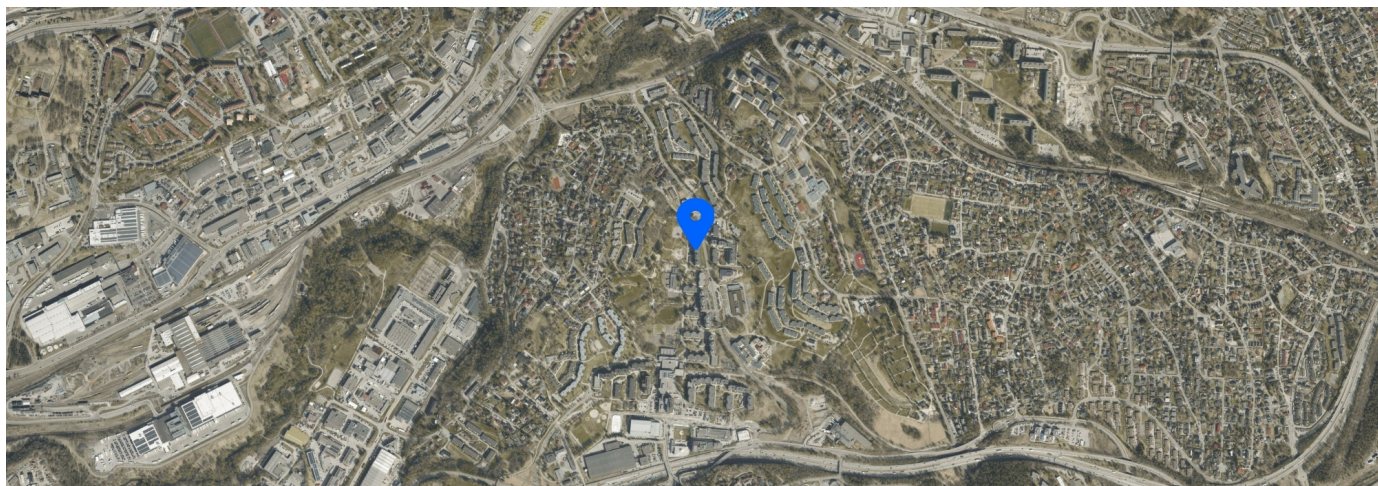


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Husordensregler for Gransletta Borettslag

**VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 18. JUNI 1981, ENDRET
PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22. MAI 1984 SIST ENDRET PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 04. MAI 1998, FORSLAG TIL ENDRING
GENERALFORSAMLING 21. MAI 2019.**

Gransletta Borettslag er et andelslag hvor vi i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleia. Ved å følge reglene i borettslaget bidrar du til at husleia kan holdes så lav som mulig og at alle opplever Gransletta som et godt og trygt sted å bo.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakten.

1. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

1.1. Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man skaper problemer for andre beboere.

1.2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Høy musikk, boring, banking og forstyrning på annen måte er ikke tillatt etter kl. 19.30 og ikke før kl. 08.00 på hverdager. Lørdager ikke etter kl. 16.00. Søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke lov.

1.3. Sang og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra berørte naboer.

1.4. Du varsler naboene hvis du skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og dersom det vare ut over tidspunkt det vanligvis skal være ro.

1.5. Det er god bo-kultur å vise hensyn ved oppussing og vedlikehold. Ta hensyn også når du er utendørs og ved kasting av søppel. I et borettslag er det alltid noen som har behov for ro og hvile.

2. BALKONGER OG VINDUER

2.1. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde. Risting av tøy i trappene eller på balkongene er ikke tillatt.

2.2. Matlaging og grilling på balkongen er ikke tillatt på grunn av brannfare, røyk og fukt. Det er også plagsomt for naboene.

2.3. Det er ikke tillatt med parabol og varmepumper. Fjerning og eventuelle skader på bygningen må beboeren betale.

2.4. Det er ikke tillatt å vaske balkong gulvet med slange eller store mengder med vann. Gulvet skal vaskes akkurat som andre rom i leiligheten.

2.5. Balkonger skal holdes ryddige og enhetlige.

2.6. Det er beboer sitt ansvar å vedlikeholde innglassing, vinduer og dører.

2.7. Det er ikke tillatt å forandre noe på fasaden, vinduer og dører.

3. SKADER

3.1. Den som påfører borettslaget skader må betale for reparasjonene. Gjelder det barn vil foresatte holdes økonomisk ansvarlig.

4. LÅSING AV DØRER ETC.

4.1. Inngangsdørene og dører til kjeller og garasjen skal alltid være låst.

4.2. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i kjellerbodene.

4.3. Slå av lyset etter deg når du forlater et fellesrom.

4.4. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i borettslagets oppganger.

5. Lufting og behandling av teknisk utstyr.

5.1. Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegg er forbudt.

5.2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Dette for å unngå at matlukt kommer ut i trapperommet.

5.3. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Alle boder skal låses.

5.4. Det må ikke kastes uvedkommende ting i WC f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind osv.

5.5. Alle ventiler i leiligheten skal være åpne og rengjøres regelmessig, det gjelder også lufteventilene over vinduene.

5.6. Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens ved normale vintertemperatur ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som både er helseskadelig og ødelegger boligen.

6. TRAPPER, TRAPPEROM

6.1. Vask av trapper og inngangspartier utføres av vaskebyrå.

6.2. Ved inngangsdørene til leilighetene må ikke plasseres sko, hyller, sykler, barnevogner eller andre gjenstander.

6.3. Pass på at barn ikke leker eller støyer i trappegangen.

6.4. Røyking i oppgangen, kjeller eller ved inngangen er forbudt.

6.5. Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergangene. Den som kaster søppel ulovlig vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

7. SØPPEL OG AVFALLSHÅNDTERING

7.1. Vi har 4 søppelstasjoner i borettslaget ved/ 23 B, 25 A, 27 B og 33 A.

7.2. Slik kaster du avfallet ditt:

- Matavfall i grønne plastposer (fås i butikker gratis)
- Plastavfall i blå plastposer (fås i butikker gratis)
- Restavfall sorteres i vanlige plastposer.
- Glass og metall emballasje skal kastes i container utenfor Gransdalen 23 D ved uteboden.

7.3. Det er egne beholdere for papir, stor papp må rives opp før den kastes.

7.4. Større gjenstander må beboerne selv sørge for at det blir bortkjørt.

7.5. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene. Fjerning av slik søppel er en ekstra kostnad for borettslaget og kan bety høyere husleie.

7.6. Det er ikke tillatt å kaste elektrisk avfall i søppelbrønner.

8. VASKERIET

Vasketider: Hverdager: 08.00 – 20.00

Lørdager: 08.00 – 16.00

Søndager og helligdager: stengt

8.1. Overhold din vasketid.

8.2. Følg informasjon og regler oppsatt i vaskeriet.

8.3. Vaske kort kan kjøpes i styrets kontortid annenhver mandag like uker mellom klokka 1800 og 1900.

8.4. Klær som ikke er hentet innen din vasketid er over, vil bli fjernet av vaktmester eller styret. Disse klærne kan hentes ut i styrets kontortid mot et gebyr.

8.5. Barn må ikke være alene i vaskeriet.

9. GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Plenene skal brukes med forsiktighet. Alle må ta ansvar for at vi har det ryddig og pent rundt blokkene. Ta hensyn og begrensn høye lyder.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

9.1. Bilkjøring og parkering er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.2. Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.3. Det skal være ro på borettslagets uteområder etter kl. 21.00.

10. DUGNADPLIKT

Vi har alle et ansvar for å delta i dugnader som borettslaget arrangerer.

11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Hunder skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Borettslaver er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som et dyr eller fugl måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

11.2. Eier forplikter seg til omgående å plukke opp og kaste avføring. Dersom det kommer berettigede klager fra naboer, må eieren av dyr eller fugl fjerne det fra leiligheten eller

fraflytte leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klager oppnås. Slike vedtak fattes av styret.

12. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I GRANSLETTA BORETTSLAG

12.1. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart. Bruk av horn, kjøring på tomgang og rusing av motor er strengt forbudt.

12.2. Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Det er forbudt med parkering av avskiltede biler, campingvogner og lastebiler på parkeringsplassen.

12.3. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke bor i Gransletta borettslag.

12.4. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassen eller i garasjene.

12.5. All reparasjon av bil er forbudt i garasjen.

12.6. Avskiltede biler må jevnlig kontrolleres av eier. Navn og telefonnummer til eier skal være synlig gjennom frontruta.

Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander må fjernes når oppslag om garasjefeing forlanger dette.

12.7. Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkerings-reglement og parkeringskontroll på vår eiendom.

12.8. Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da denne er en del av leiligheten.

12.9. Det er kun tillatt oppbevaring av 4 bildekk i garasjeplassen, alt annet som oppbevares på garasjeplassen vil bli fjernet og kastet av vaktmester på beboers regning.

12.10. Ved varslet garasjefeing eller andre varsler fra styret, skal alle biler kjøres ut av garasjen. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne bestille borttauing på beboers regning.¹

12.11. Det er farlig og strengt forbudt å røyke i garasjene.

12.12. Det er ikke tillatt å lade el-bil med borettslagets strøm i felles anlegg.

13. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettslaverne måtte få ved framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

14. KOMMUNIKASJON, MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Meldinger eller rundskriv fra styret, eller den styret bemyndiger til borettsshaverne gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten. Henvendelser til styret skal skje skriftlig til: gransletta@styrerommet.net eller styrets telefon.

Borettslaget har egen hjemmeside hvor du finner oppdaterte husordensregler og mye annen informasjon: www.granslettaborettslag.no

15. Brudd på husordensregler

Disse regler er en del av husleiekontrakten for Gransletta Borettslag. Brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

HUSLEIEKONTRAKTEN

En del av de viktigste punktene er nevnt nedenfor.

Paragraf 1. Leieforholdet

Mellom borettslag ved Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som utleier og andelseieren som leier er det inngått kontrakt om leie av nevnte leilighet med ytre rom og rett til å nytte borettslagets fellesrom.

Paragraf 2. Leieforholdets varighet.

Borettslaget kan ikke si opp kontrakten så lenge leieren eier 1 andelsbevis og det borettsbevis/og eller partialobligasjon som er fastsatt for vedkommende leilighet, og for øvrig svarer sine forpliktelser i følge leiekontrakten, husleieloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingsvedtak samt husorden. Oppfyller ikke leieren disse forpliktelser, kan borettslagets styre forlange at leieren flytter på 1 en - måneds varsel (kfr. vedtektenes paragraf 7). Leieren kan skriftlig si opp sitt leieforhold med 6 måneders varsel i henhold til paragraf 7 i borettslagets vedtekter.

Paragraf 5. Leierens vedlikeholdsplikt

Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling, innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler,

spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp, og betale utgiftene til ovnsfeiling.

For mislig omgang med vann bærer leieren ansvaret. Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til bruken av vaskerier, rengjøring av loft og trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med borettslagets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på leierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Paragraf 6. Leierens bruk av leiligheten

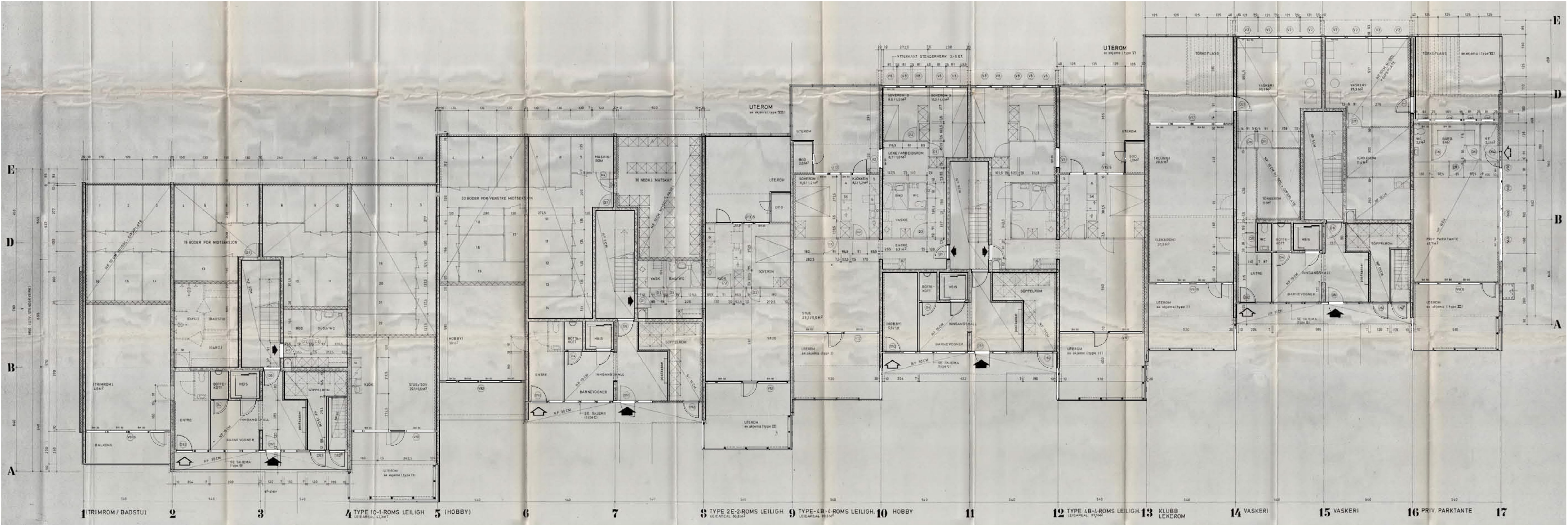
Leiligheten skal kun brukes til beboelse. Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leieren kreve at samtykke og vilkåra bli gitt skriftlig. Som framleier regnes ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, søsken, adoptivbarn, som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden krever utleierens samtykke. Samtykke kan likevel bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Opptak av husstandsmedlemmer kan i ethvert tilfelle nektes av styret såfremt helserådet finner at leiligheten er eller vil bli overbefolket. Nye familier må, bortsett fra slektninger i rett oppstigende linje, bare tas inn for midlertidig opphold.

For tilfelle av at framleie blir tillatt, må framleieren før innflyttingen godkjennes av borettslagets styre. Framleie av enkeltrom må aldri skje til andre enn enslige personer.

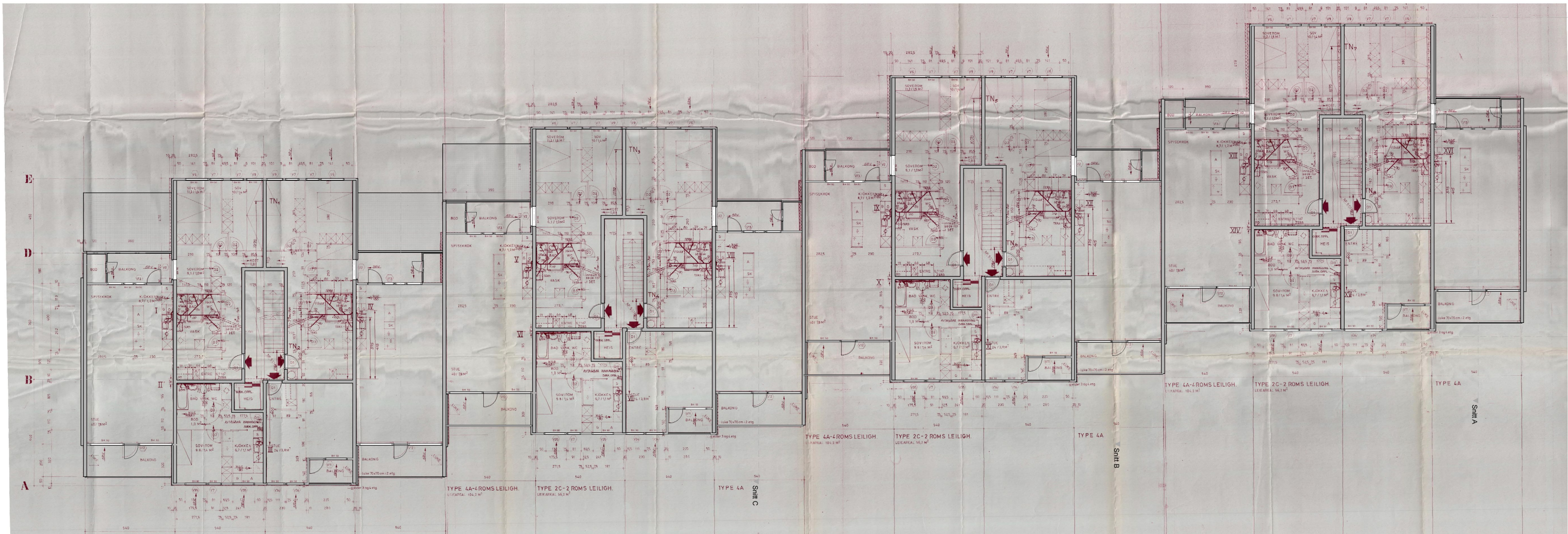
Leieren har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten uten styrets samtykke. Leieren må ikke uten borettslagets samtykke sette opp antenner på eiendommen. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leiere og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuransepremier eller andre faste avgifter for eiendommen. Leieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr. Jfr. Husleielovens paragraf 20.

Paragraf 11. Borettslagets rett til å foreta reparasjoner m.v.

Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner, og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Borettslaget har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelser og takster over eiendommen.



1:200 1.Etasje



1:200 1. 2. og 3. Etasje

Tegning:
A265

Rev.

Plan 1.og 2.til 3. Etasje Ny/omsøkt situasjon

1:200

E5

Lokaliseringsfigur:

N

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
Godkjent		Kontroll prosjekt		Kontroll utførende
For:	Sign.	Dato:	Sign.	Dato:

Prosjekt:
2016.129.0.30.50
Tilstand/Adresser:
Gransletta BRL - c/o OBOS Forvaltning
PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo

Saksbehandler:
HK
Fig. ARK

Filer:
Gransletta BRL 403_Ny
alt 2017.glm

Dato:
01.03.2017

Skrevet av:
Ark

1:200

A1

Plan 1.og 2.til 3. Etasje
Ny/omsøkt situasjon

Byggesøknad

Tegning:
A265

Rev.

ENERHAUGEN

ARKITEKTONTOR

ENERHAUGEN

ARKITEKTONTOR

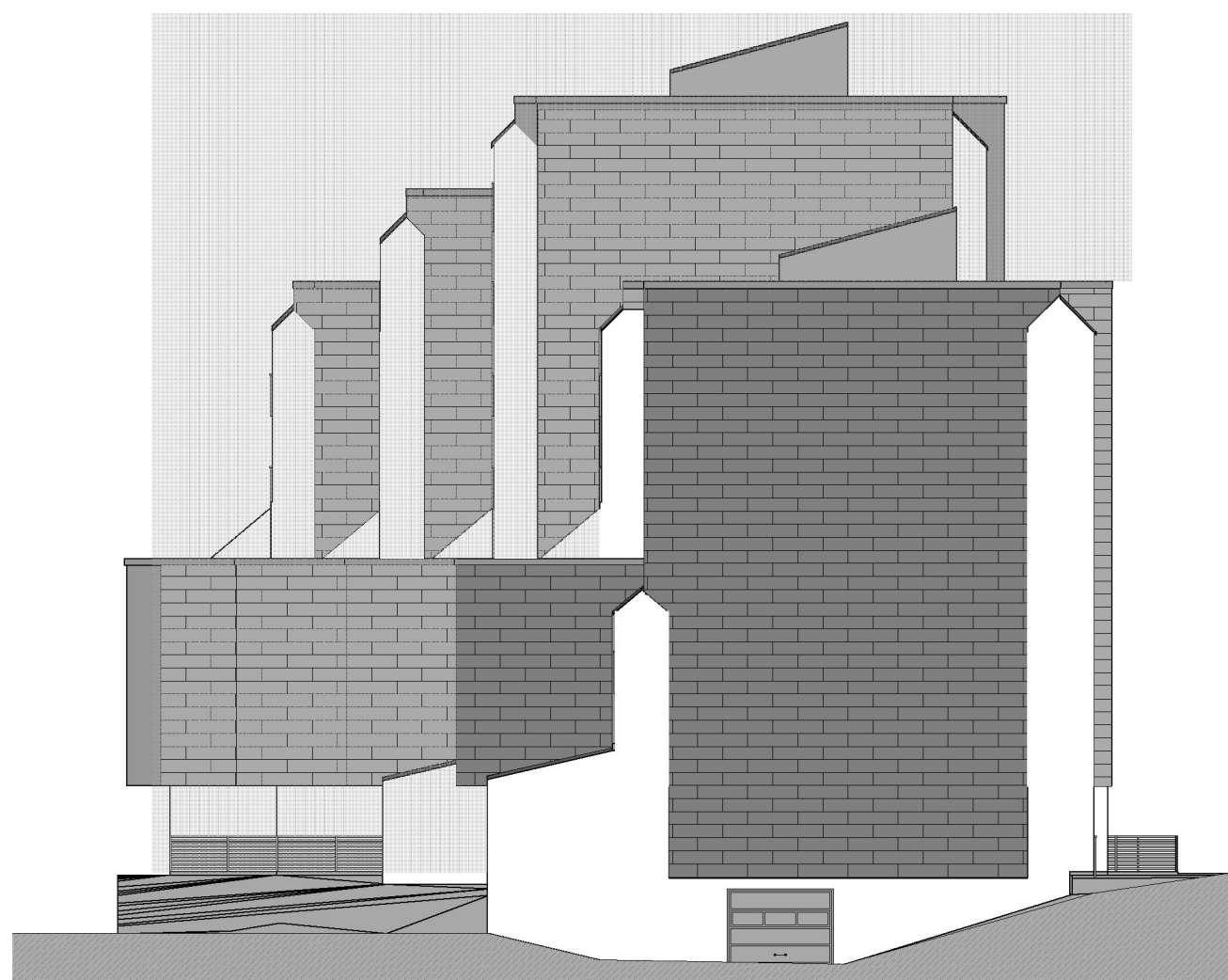
BIM modell ArchiCAD 16 NOR Filplassering: M:\01 AKTIVE PROSJEKTER\Gransletta BRL (2016129)\01 Tegninger\01 DAK\Gransletta BRL 403_Ny alt 2017.glm



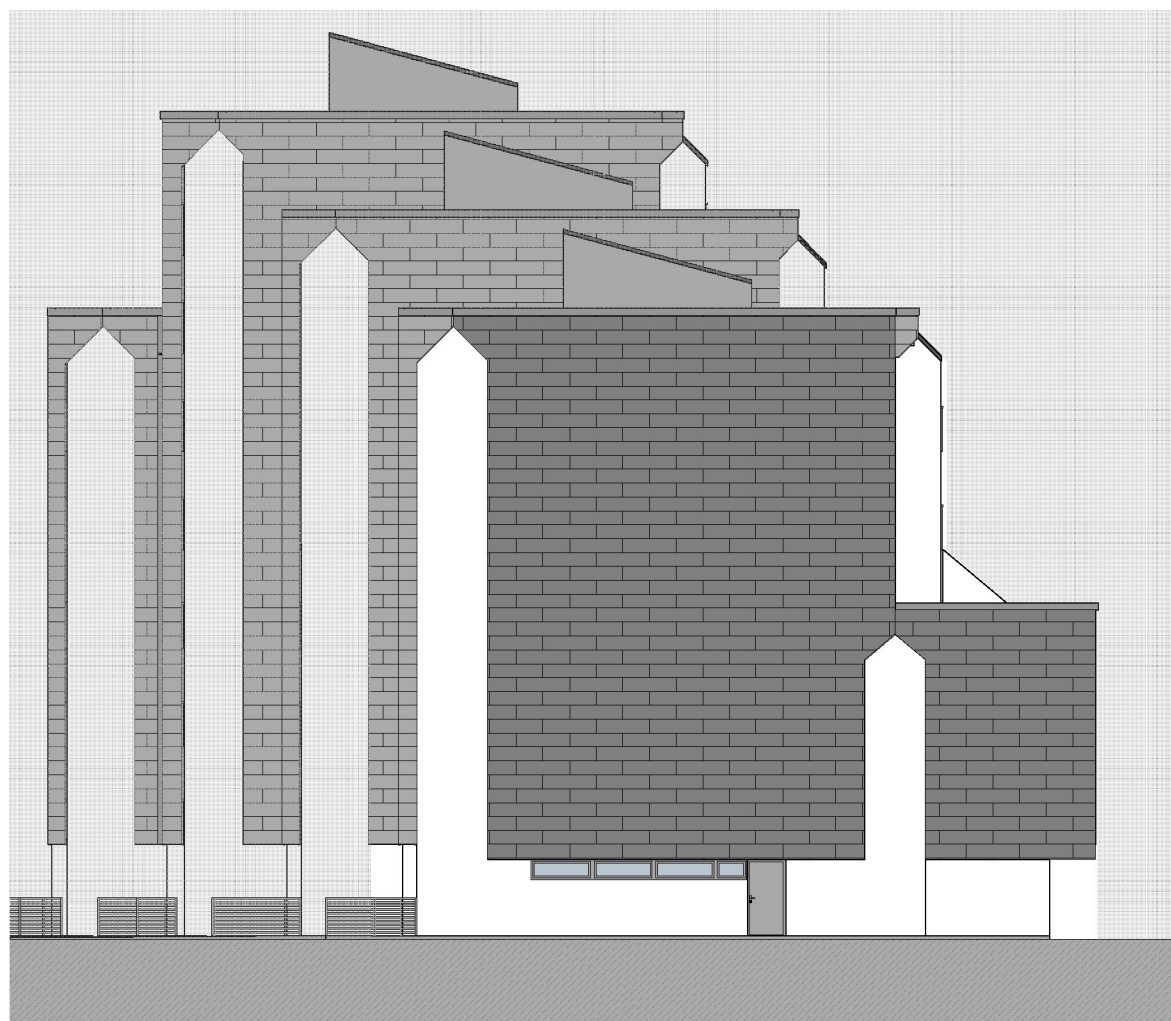
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



1:200 FasadeSør

Tegning nr.:
A268

Rev.:

Type tegning:
Fasade Sør, Nord, Vest og Øst Ny/omsøkt situasjon

0 2 4 6 meter

E8

12-17. Rekkverk
(2) Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Lokaliseringsfigur:

N

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
Godkjent		Kontroll prosjekt		Kontroll utførende
Navn	Sign.	Navn	Sign.	Navn

Prosjekt:
2016-12-01 09:30:50
Tilstand/Adresser:
Gransletta BRL - c/o OBOS Forvaltning
Gransletta 23A - Fasader
Gransletta 23A - Ø, 1054 Oslo
Blokk 403

Subent:
HK
Fig. ARK

Grav./Bor:
110/36

Saksbehandler:
HK
Fig. MB

Filer:
Gransletta BRL 403_Ny
alt. 2017.pln

Dato:
01.03.2017

Skrevet av:
MB

Ark:
A1

Tegning:
Fasade Sør, Nord, Vest og Øst
Ny/omsøkt situasjon

Fase:
Byggesøknad

Tegning nr.:
A268

Rev.:

ENERHAUGEN
ARKITEKTONTOR

ENERHAUGEN
ARKITEKTONTOR
10.000000
10.000000
10.000000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OTIS AS
Postboks 6419 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201511970-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tove Mette Pettersen

Dato: 29.01.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSDALEN 23	Eiendom:	110/36
Tiltakshaver:	GRANSLETTA BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	OTIS AS	Adresse:	Postboks 6419 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gransdalen 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reoperasjon av fire heiser, mottatt 15.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

GRANSLETTA BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, inger@eposten.be



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201704289-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Inger Jul Hansen

Dato: 27.02.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSDALEN 23 A-D	Eiendom:	110/36/0/0
Tiltakshaver:	GRANSLETTA BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Forvaltning, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Gransdalen 23 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbedring av fasader og utskifting av vinduer, fjerning av balkongbrystninger og montering av nye lette balkongbrystninger i eksisterende boligblokk, mottatt 20.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704289			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A 260	01.03.2017	1/12
Plan 1-3 etasje	A265	01.03.2017	1/17
Plan 4-8 etasje	A266	01.03.2017	1/18
Snitt A, B og C	A267	01.03.2017	1/19
Fasader	A268	01.03.2017	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Kopi til:

GRANSLETTA BORETTSLAG, c/o OBOS Forvaltning, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129
OSLO

ENØK ENGINEERING AS
Postboks 32 Holmenkollen
0712 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 28.09.2021
202003233 - 15 Erik Rolfsrud Nergaard
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: VED GRANSDALEN 23 - 25 - 27 Eiendom: 110/36/0/0
Tiltakshaver: GRANSLETTA BORETTSLAG Søker: ENØK ENGINEERING AS
Tiltakstype: Energibrønn Tiltaksart: Vesentlig terrenginngrep

Ferdigattest – Ved Gransdalen 23 - 25 - 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Boring av energibrønner - Gransletta borettslag, mottatt 27.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202003233			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			10/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler

Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez

avdeling for områdeutvikling

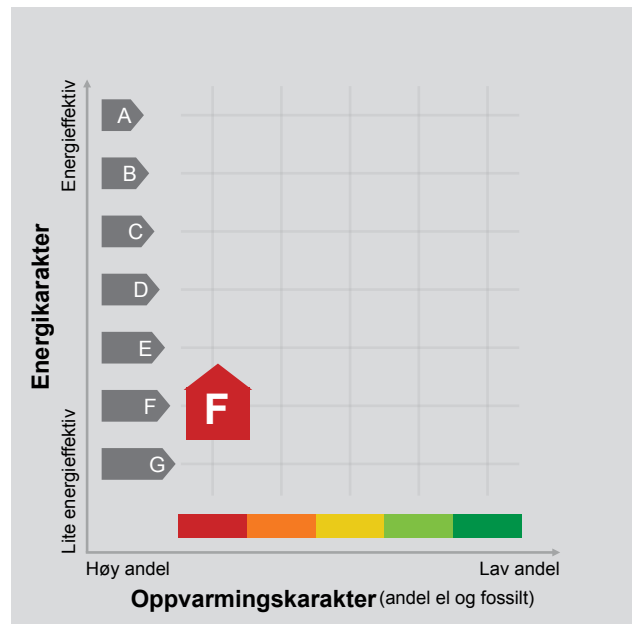
områdeutvikling øst

Kopi til:

GRANSLETTA BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Gransdalen 23B
Postnummer	1054
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80796927
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-85327
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

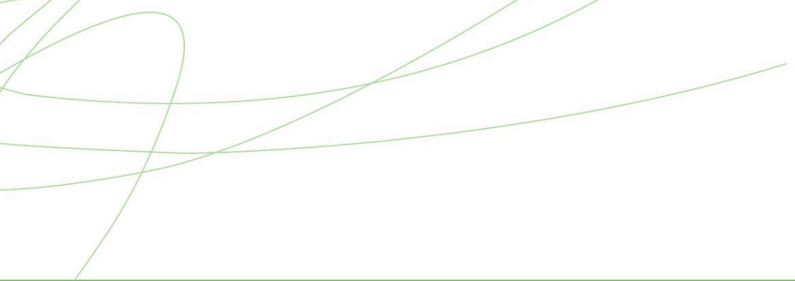
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Gnr. 110 Bnr. 36

Gransdalen 23 A-B-C-D

Jnr. 1977-3452

Ventilasjonsanlegg

(Hovedsak jnr. 1976-102)

110/4 Bl. 405 77/3452
Farsøet felt D 1, Ole Røstads
vei

Meldes i løpe SER 14-7-78 Sanert 3.4.81 <i>[Signature]</i> dato sign. Film foreligger av:				Meldinger: ☐ Bruksstillatelse ☒ Statistikk fører ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret ☐ Vannavgiftskontoret ☐ Melding om rørleggerarbeid ☐ Oslo sivilforsvar ☐ Heisattest ☐ Pipeattest ☐ ☐ ☐ ☐	
				Ferdigbesiktigelse	
				Kan ferdiggjøttes	
				Oslo, den 10/7 78 K. Vollens	
Arbeidsart Ventilasjonsanlegg Hovedsak				Ferdiggjøtt 20/10-78 LF	
Ansvarshavende 76/102				Byggetillatelse Gravetillatelse	
Gårdsnr. 140	Bruksnr. 4	Parsell Bl. 403	av bruksnr.		
Matr.nr. Furuset felt D 1 Ole Reistads vei					
Adresse					
Byggherre Oslo Bolig og Sparelag					

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgate 19^{III} Oslo 5 *1150 60

Byggemelding 2

for mindre arbeider.

Innsendes i 2 ekapl. 110 - 4

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Furusett, Ole Reistadsvei, Oslo 10	106	260-262	
Byggherre	Adresse og telefonnr.		
Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)	Hammersborg torg 1, Oslo 1, 204050		
Byggemelder	Adresse og telefonnr.		
Glent & Co. Merkantil-Teknisk A/S	Sandviksvn. 12, 1322 Høvi. 530300		

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg

96/102

Bilag: Tegn. blokk 403

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

En kopi av varselbrev med Postvesenets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For Bygningskontr.	
		§	Gebyr
et	m ²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m ²		
Garasje	m ²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Ventilasjon		59	350
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	350

Byggebekrivelse: Iflg. ventilasjonstegningene
455-706, 712, 717, 720, 724,
731, 732, 733, 734.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:

i anledning:

Bygn. vedtæktens §:

Byggeforskr. kap.

§

pkt.

Oslo, den 21.10.1977

Oslo Bolig og Sparelag

Byggherrens underskrift



GLENT & CO
MERKANTIL-TEKNISK
A/S

[Signature]
Byggemelderens underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Søknad om ansvarets innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og eier/annen skjøtneinnehaver (grunneier) er bygningsskontrollen tvedokumentert. Det tillegges byggherren å gjøre eier kjent med byggerarbeidet.

Byggesaksregisteret	Arbeidssted	110/4 Bl. 403 Furuset felt D 1, Ole Reiersdals vei	Journal nr.	77/3452	Tegnet	1-2-3-4-5-6-7-8-9-
	Arbeidsart	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/102	Innlevert	31.10.77		
	Bygningens art					
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1				
	Byggemelder	Glent & Co. Merkantil-Teknisk A/S, Sandviksveien 12, 1322 Høvik				

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSE RÅDET	DATE
DATA 1/11	
HOVEDSÅK	
VENTIL	2
LYDISOLERING	

7 NOV. 1977

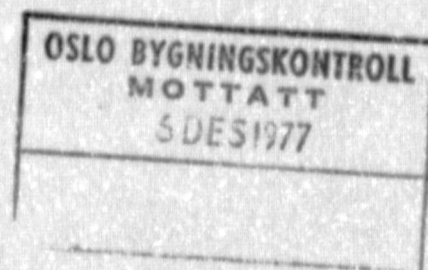
Aa. Laskemoerv

Saksbeh. ing. M. Dahl / YSSendes: Oslo bygningekontroll
via Oslo brannvesen

Anmeldelsen anbefales i henhold til tegn. og byggemelding 2.
 Det må monteres innblåsningsvifte i garasjen.
 Det anbefales å forlenge innblåsningskanalen i garasjen.
 Vifter må ikke ved støy eller på annen måte være til sjenanse
 for omkringboende.
 Regulerings skjema med reguleringsdata må vedlegges ved rekv.
 av ferdigbesikt.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
 29. november 1977

M. Dahl
 M. Dahl
 bm.



Bygningsskontrollens reg.	Arbeidsnr.	110/4 Bl. 403	Journal nr.	77/3452 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
	Arbeidets art	Furuset felt D 1, Ole Reistads vei	Innlovert	31.10.77
	Bygningens art	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/102		
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
	Byggemeier	Glent & Co. Merkantil-Teknisk A/S, Sandvikaveien 12, 1322 Høvik		

Saksbehandler:
A.Wold/KK
J.nr. 7671/77

OSLO BRANN OG FEIERVESEN

7 NOV. 1977

ID: 07671 30 NOV 77

BER. AV:

SAK: 13-2

Aa. Harkemoen

Sendes til Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen anbefales etter tegninger og de i vedlagte skjema A stilte betingelser punktene 1 - 7 samt:

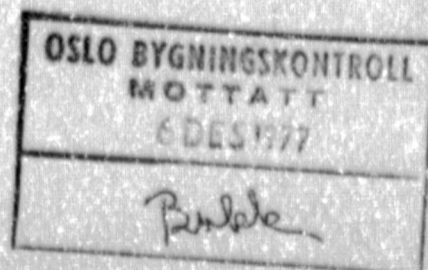
8. Kanaler som trekkes under oppforet tretak må isoleres i kl. A 30.
9. Garasjen har et useksjonert areal på mer enn 1200 m². Røykavtrekket må utføres etter byggeforskriftenes kap. 38: 43. Se for øvrig pkt. 9 i våre approbasjonsbetingelser av 6.4.75 (j.nr. 76/102).

Oslo, den 5. desember 1977

Avd. for brannsyn og feiervesen

Harald Solli
Harald Solli
overingeniør

Arne Wold
Arne Wold
ingeniør



Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted	Furuset, Felt D 1, Blokk 403, Akse 3	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	1 stk. personheis	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	O.B.O.S. Gransletta Forettslag		
	Byggemelder	Stahl Heiser A/S		

Kontrollen med heisanlegg
J.nr. 119/77
* OSLO *

Last: 6 personer

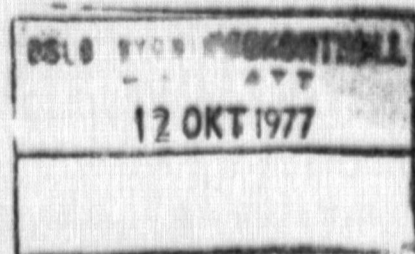
Hast.: 0,7/ 0,17 m/sek.

Heisen skal gå i stöpt sjakt fra garasjeplan til 6. etasje med 7 stopp. Ved 5 stk. av disse innsettes automatiske skyvedører og ved 2 stk. enfløyede svingdører.

Ildfast maskinrom over sjakt med adkomst gjennom luke i gulv. Heisstol av møbelplater med to innganger og automatisk skyvedør. Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 10/10 1977

Kjell Thorsen



KB/BH.

Tilbakesendes heiskontrollen.

Det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

OSLO BYGNINGSKONTROLL, den 27. oktober 1977.

Erling Bakke
overarkitekt

Byggningskontrollens reg.	Arbeidssted	Furusat, Felt D 1. Blokk 403. Akse 11	Journal nr.	Tegn. nr.
	Arbeids art	1 stk. personheis	innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	O.B.O.S. Granslettas Borettslag		
	Byggemeider			

Kontrollen med heisanlegg
1. nr. 121/77
OSLO

Last: 6 personer

Hast.: 0,7/0,17 m/sek.

Heisen skal gå i støpt sjakt fra garasjeplan til 7. etasjemed 8 stopp. Ved 6 stk. av disse innsettes automatiske skyvedører og ved 2 stk. enfløyede svingdører av stålplater.

Ildfast maskinrom over sjakt. Adkomst gjennom luke i gulv. Heisstol av møbelplater med to innganger og automatisk skyvedør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 113 1978

Erling Bakke

EB/JS

Tilbakesendes heiskontrollen.

Det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 15. mars 1978

Erling Bakke
Overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 MAR 1978

Byggningskontrollens reg.	Arbeidssted	Furuset, Felt D1, Blokk 403, Akse 7	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	1 stk. personheis	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	O.B.O.S. Gransletta Forettslag.		
	Byggemelder			



Last: 6 personer

Hast.: 0,7/0,17 m/sek.

Heisen skal gå i støpt sjakt garasjeplan til 8. etasje med 9 stopp. Ved 7 stk. av disse innsettes automatiske skyvedører og 2 stk. enfløyede svingdører av stålplater.

Ildfast maskinrom over sjakt. Adkomst gjennom luke i gulv.

Heisstol av møbelplater med to innganger med automatisk skyvedør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG

OSLO 13 1978

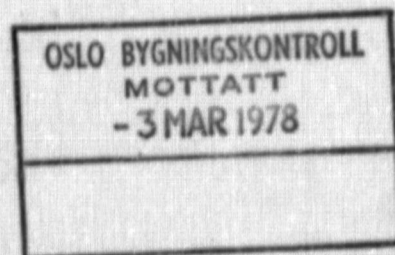
EB/JS

Tilbakesendes heiskontrollen.

Det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 15. mars 1978

Erling Bakke
Overarkitekt



Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	Furuset, Felt D1, Blokk 403, Akse 15	Journal nr.	Tegn nr.
	Arbeidets art	1 stk. personheis	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	O.B.O.S. Grønslettas Borettslag.		
	Byggemelder			

Kontrollen med heisanlegg
I. nr. 122/77
OSLO

Last: 6 personer

Hast.: 0,7+0,17 m/sek.

Heisen skal gå fra garasjeplan til 6. etasje med 7 stopp.
Ved 5 stk. av disse innsettes automatiske skyvedører og ved
2 stk. anfløyede svingdører av stålplater.
Ildfast maskinrom over sjakt. Adkomst gjennom luke i gulv.
Heisstol av møbelplater med to innganger og automatisk dør.
Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er
anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 13 10 78

EB/JS

Tilbakesendes heiskontrollen.
Det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 15. mars 1978

Erling Bakke
Overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MAR 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUL 1978

Byggningskontrollens reg.	Arbeidssted (Matrik. nr.) (Adresse)	110/4 Blokk 403 Furuset Nord felt D1 76/102	Jour. nr.	
	Arbeidets og bygningens	Boligblokk	Innlevert	15.1.76
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		20 OKT. 1980
	Anmelder	Ark. ene Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3		Nilsen

JM/YS

Saksbeh. ing. P. SandSaksbeh. støy: ing. B. WangsmoSendes: Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen

Ferdigattest anbefales under forutsetning at uttalelsene fra vår avdeling for støy etterfølges.

Avdeling for støy har følgende bemerkninger:

Manglene ved trinn- og luftlydisoleringen i OBOS-blokkene er etter helserådets vurdering betydelige og bør rettes.

Denne anbefalingen gjelder ikke for det mekaniske ventilasjonsanlegg.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
6. november 1980

J. Hønseng

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted (Matrik. nr.) (Adressenr.)	110/4 Blokk 403 Furuset Nord felt D2	Journalnr.	76/102
	Arbeids- og bygningens art	Boligblokk	Innkjøpt	15.1.76
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		20 OKT. 1980
	Anneider	Ark. ene Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3		Nilsen

Saksbehandler:
P. Hermstad/MHH
Jnr. 7152/80

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
Jr. 07152 12 NOV 80
BEH AV: SAK: 14

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Ferdigattest anbefales.

Oslo brannvesen, 17. november 1980

Bygningsavdelingen

for Oddmund Schei
brannsjef

Oddmund Schei

Peder Hermstad
Peder Hermstad
branninspektør

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningsskøtrollens reg.	Arbeidssted	110/4 Blokk 403 Furuset Nord felt D1	Journ.nr.	76/102	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10-11-12-13-
	Arbeids art	Boligblokk med boder	Innlevert	15.1.76		
	Bygningens art					
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1				
	Byggemelder	Ark.ene.Klipp'en, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3				

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskilt vedlegges.

For bygningssjefen.

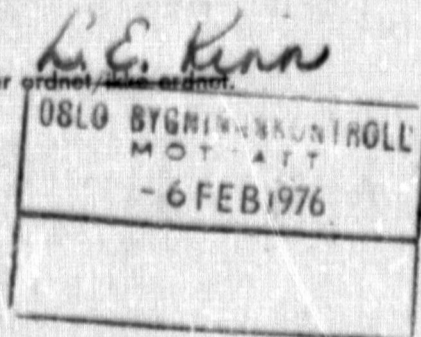
26 JAN. 1976

Sendes tilbake til bygningsskøtrollen.

Gateopparbeidesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er i orden/~~ikke i orden~~.



Oslo veivesen, den

4/2-76

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250033
Adresse	Gransdalen 23B		
Postnr.	1054	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Celal	Etternavn	Bas
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 455

Gransletta Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gransletta Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Gransdalen 23D (styrerrommet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Gransletta Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrelederen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Obos representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mohamed Benali

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Holstvold
- Mithat Dogan

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Lise Andresen
- Ismet Gashi

Vedlegg

1. Valgkomite.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein-Yngve Madssen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mohamed Benali

Sak 9

Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohamed Benali

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Svein-Yngve Madssen
-

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Muhammad Iqbal
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mohamed Benali	Gransdalen 23 B
Nestleder	Mithat Dogan	Gransdalen 27 A
Styremedlem	Marianne Holstvold	Gransdalen 27 C
Styremedlem	Grethe Ulland Jeppedal	Gransdalen 27 B
Styremedlem	Svein-Yngve Madssen	Gransdalen 33 B
Varamedlem	Anne-Lise Andresen	Gransdalen 23 D
Varamedlem	Ismet Gashi	Gransdalen 25 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Svein-Yngve Madssen	Gransdalen 33 B

Varadelegert	
Mohamed Benali	Gransdalen 23 B

Valgkomiteen

Muhammad Iqbal	Gransdalen 25 B
----------------	-----------------

Generelle opplysninger om Gransletta Borettslag

Borettslaget består av 193 andelsleiligheter.

Gransletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951611670, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

106	260	262
110	36	

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Gransletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023



2023 ble et hektisk år for styret med oppfølging av store og små prosjekter i borettslaget.

Takk til alle beboere som viste smidighet og tålmodighet!

Et borettslag med 196 leiligheter kan godt sammenlignes med en bedrift. Den "daglige driften" av Gransletta Borettslag utføres i et samarbeid mellom Furuset vaktmestersentral, styret og vår forvaltningskonsulent Miguel Antonetti i OBOS. Det er styrets ansvar å sørge for at lover og forskrifter som gjelder for borettslaget, etterleves.

Fra 22. mai 2023 og frem til generalforsamling den 22. mai 2024, har det blitt gjennomført 10 styremøter, behandlet 39 saker, regnskapsmøter, budsjettmøter, samt et stort antall arbeidsmøter og flere HMS-møter. Det har også vært gjennomført en rekke befaringer med ulike leverandører, håndverkere og møter med konsulenter i anledning de store prosjektene i borettslaget.

Vi har fortsatt med åpent styrerom for beboere annenhver mandag. Det betyr at hver mandag i uker med like uketall (2,4,6.....,50 osv.) fra kl. 18.00 til 19.00, er styrerommet åpent.

Styret har i perioden jobbet med følgende:

Økonomi og prosjekter

Borettslagets seneste store vedlikeholdsprosjekter var:

1. Oppfølging av fasadeprosjektet

Nå går vi inn i en driftsfase, der det vil være behov for å følge opp eventuelle avvik, det er en garantiperiode fra 29.01.2020 til og med 29.01.2025.

Gi oss tilbakemelding hvis du oppdager feil eller ting som ikke fungerer!

2. Oppgradering av hovedtavler og underfordelere

Det er gjennomført en stor oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget. I juni og juli 2022 har Lillestrøm elektro AS skiftet ut alle hovedtavler i Gransdalen 23A, 23D, 25A, 27A, 27C og 33A. i 2023 fortsette vi med oppfølging av prosjektet med Lillestrøm Elektro AS.





Alle underfordelere i felles arealer ble også skiftet.

3. Fortsette med Oppgradering av belysning i garasjene og felles boder.

Lillestrøm elektro AS fortsetter med oppgraderinger i borettslaget.

- * Skiftet alle lamper til LED og sensor i nedre garasjen under 27 A og B
- * Skiftet alle lamper til LED og sensor i øvre garasjen i Gransdalen 27A, 27B, 27C, 31, 33A og 33B

4. Installasjon av ladestasjoner i alle garasjer i 2022 og 2023

Styret har forhandlet frem en god avtale for borettslaget som betaler kun 25 kr. per garasjeplass.

Det er gratis å etablere et kundeforhold hos Aneo.

Elbil-ladeanlegg fra Aneo er ferdigstilt og du kan nå få tilgang til ladeanlegget. Alle p-plasser har blitt klargjort for lading. Det betyr at når du trenger lading så bestiller du en ladepakke på Aneos nettside, den mottar du i løpet av få dager. Alt du trenger å tenke på er å koble laderen til bilen! Aneo tar seg av resten!

Bestillingen gjøres via deres nettsider her: <https://mobility.aneo.com/ordering>

Du kan lese mer om Aneo her: www.aneo.com/mobility Det kan være mye man lurer på når man tar i bruk et smart ladeanlegg. Svar på de vanligste spørsmålene finner du på hjemmesiden deres eller her hvis du leser dette digitalt: Spørsmål og svar | Aneo.com

Gi oss gjerne beskjed dersom det skulle oppstå problemer eller det er tilbakemeldinger dere ønsker å gi oss.

Aneos kundeservice kan kontaktes på 46 42 60 00 eller e-post post.mobility@aneo.com



Styret vil berømme og takke alle beboere for godt samarbeid under gjennomføringen av disse omfattende prosjektene!

Vi vil fortsette å spare inn der det er mulig, for å styrke borettslagets økonomi og for å være forberedte på økte kommunale avgifter og uforutsette kostnader. Målet vårt er å unngå økte fellesutgifter for beboerne.

Derfor vil vi også fortsette arbeidet med å forhandle/reforhandle bedre avtaler med gamle og nye leverandører. Når vi ser resultatene det har gitt oss de seneste årene, er vi sikre på at det er riktig for å sikre økonomien i borettslaget.

HMS

Styret jobber kontinuerlig med HMS i borettslaget. I året som har gått, er følgende utført:

- Utvidelse av avtale om forebygging og bekjempelse av skadedyr
- Vårrengjøring
- Brannsikkerhetsrunder
- Samarbeid med politi og brannvesen
- Stor kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av ventilasjonssjakter
- Internkontroll
- Fortsatt samarbeid med Norsk Brannvern AS
- Overvåking og oppfølging av varmepumper i alle berederrommene.

Målet med HMS-arbeidet er å opparbeide gode rutiner for å sikre at Gransletta skal være et trygt og hyggelig sted å bo. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell. Våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne eller det ytre miljøet. Målene nås gjennom stadige forbedringer.

Systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Boligselskapets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

Hold rømningsveiene frie!

For din og andres sikkerhet er det forbudt å plassere noe som helst i oppgangene - som sko, sko stativ, sykler og barnevogner. Kun dørmatte er tillatt foran døren til leiligheten. Dette går ikke bare på husordensreglene, men dreier seg også om brannforskrifter og rømningsveier. Det gjør også arbeidet til renholderne enklere.

Styret ser en stor forbedring etter de nødvendige tiltakene som ble iverksett i januar og februar 2021 og i 2022, men dessverre er det noen få som sliter med å respektere reglene i borettslaget.

Brannsikringsutstyret - utskifting – ansvar

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha godkjente røykvarslere, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Det blir årlig gjennomført kontroll av brannvarslere og brannslukkere i leilighetene. Samtidig blir rømningsveiene kontrollert. Arbeidet utføres av Norsk Brannvern.

Kommunikasjon

Styret ønsker å være tilgjengelig og ha en åpen dialog med beboerne.

- Styret har videreført åpent styrerom annenhver mandag.
- Det er sendt omfattende informasjonsskriv ved behov.
- Facebook-siden < Gransletta borettslag > er brukt av noen, men vi ønsker at flere beboere engasjerer seg.
- OBOS har lansert Vibbo som et alternativ til hjemmeside, og styret oppfordrer alle til å laste ned appen, samt registrere seg med riktig mobilnummer og e-post adresse. Her kommer det mye viktig og nyttig informasjon.

Vibbo er en veldig viktig kommunikasjonskanal mellom styret og andre beboere i borettslaget.

- Styret mottar mange e-poster og meldinger hver eneste dag, og disse har vi hatt som mål å besvare innen én uke. De fleste henvendelser besvares samme dag.

Fremtidige arbeidsoppgaver

Styret fortsetter å vurdere fremtidige vedlikeholdsbehov i borettslaget. Selv om det er gjort et betydelig arbeid med rehabilitering av borettslaget de siste årene, kan det fortsatt oppstå utfordringer i tiden fremover. Dette gjelder både funksjon og modernisering.

Styret viderefører derfor en liste over mulige rehabiliteringsbehov. Listen er uforpliktende, og et resultat av både styrets vurderinger og henvendelser fra beboere. Styret mener at dette er prosjekter som må vurderes gjennomført i løpet av en ti-årsperiode:

- Vask av fasade.
- Rens av ventilasjonssjakter.
- Brannvarslingsanlegg for fellesarealer og samtlige leiligheter. Anslått kostnad ca. 3 000.000 kroner.
- Rehabilitering av garasjene. Anslått kostnad ca. 8 000.000 kroner

- Rehabilitering av rørsystem / bad. Det vil ikke være mulig å rehabilitere avløp uten at baderommene må rehabiliteres samtidig. Etter styrets vurdering bør det gjennomføres i løpet av 2 til 5 år.

Beboere som planlegger oppussing av bad, må derfor ta dette med i betraktningen – at det etter all sannsynlighet vil bli gjennomført en felles rehabilitering av alle bad innen 5 år.

Mange av prosjektene som gjennomføres kan i perioder være belastende for beboerne. Vi har blant annet besøkt alle leilighetene for å kontrollere at ventilasjonen fungerer som den skal.

Vi takker alle for tålmodigheten!

Styret ser fram til et fint år og at vi kan fortsette å utvikle borettslaget til et godt sted å bo!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var i 2023 til sammen kr. 13 654 372.

Driftskostnadene var i 2023 til sammen kr. -8 383 779.

Finanskostnader var i 2023 til sammen kr. -4 211 543.

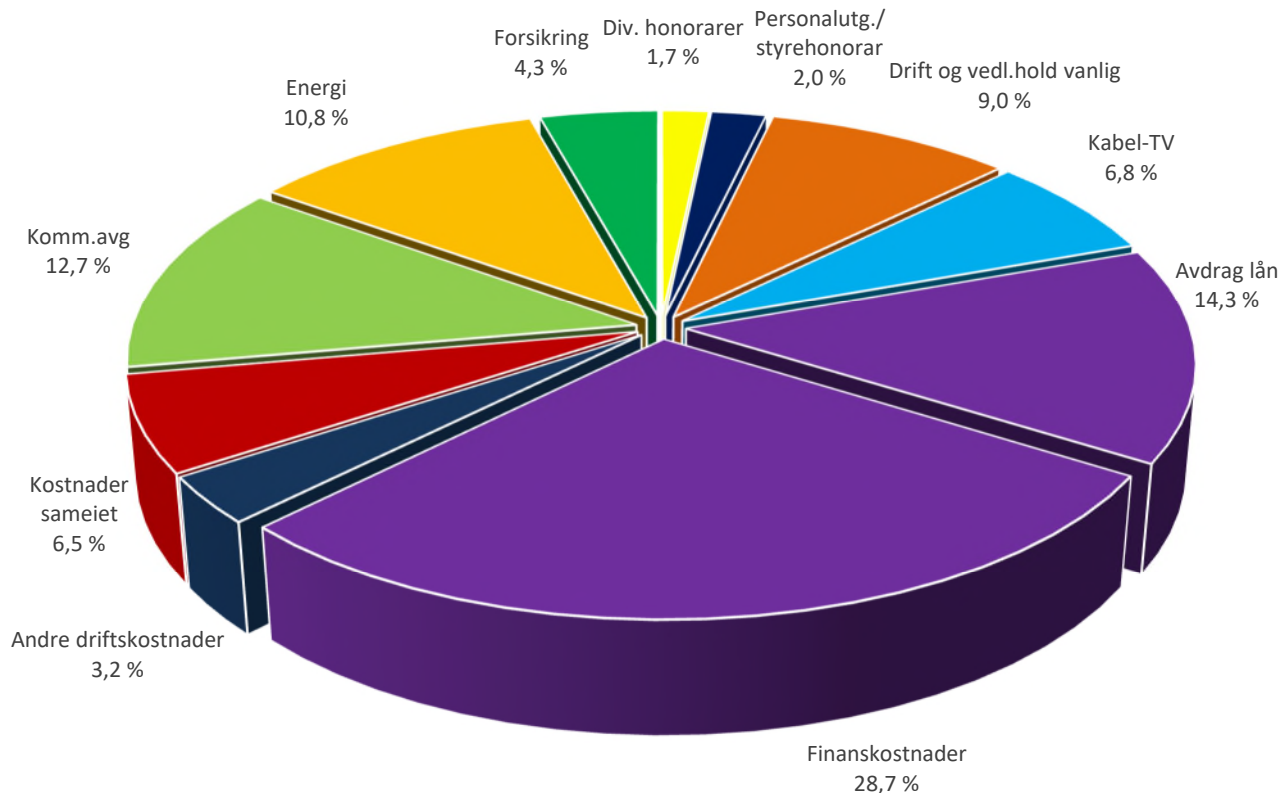
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 272 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gransletta Borettslag.

Lån

Gransletta Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

Lån nr. 98207711020 er et annuitetslån med 5,75 % flytende rente med månedlige forfall. Siste avdrag forfaller i 2039.

Lån nr. 98207877638 er et annuitetslån med 5,74 % rente med månedlige forfall. Siste avdrag forfaller i 2049.

Lån nr. 98208061828 er et annuitetslån med 5,78 % rente med månedlige forfall. Siste avdrag forfaller i 2052.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar justeres med ca. 5,3.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Gransletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gransletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo

T: 02318, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GRANSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 951 611 670, KUNDENR. 455

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 765 753	2 853 555	1 765 752	784 549
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 115 990	-344 782	2 255 500	972 900
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	2	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 096 514	-2 715 108	-310 000	-1 931 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 291	-1 036	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		50 364	50 364	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-44 755	-77 240	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-981 204	-1 087 803	1 945 500	-958 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		784 549	1 765 753	3 711 252	-173 551

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 596 414	2 451 911
Kortsiktig gjeld	-811 865	-686 158
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	784 549	1 765 753

GRANSLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 494 356	13 082 460	13 706 000	14 283 000
Andre inntekter	3	160 016	100 476	84 000	107 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 654 372	13 182 936	13 790 000	14 390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 154	-57 901	-66 500	-46 500
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 125	-14 000	-14 000
Andre honorarer		0	-75 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-213 835	-205 220	-213 000	-226 500
Konsulenthonorar	7	-22 000	-54 078	-25 000	-25 000
Kontingenter		-38 600	-38 600	-36 000	-36 600
Drift og vedlikehold	8	-1 320 935	-4 640 649	-822 000	-1 272 000
Forsikringer		-630 835	-722 315	-700 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 857 805	-1 547 734	-1 853 000	-2 159 000
Kostnader sameie	25	-946 082	-717 811	-966 000	-966 000
Energi/fyring	10	-1 583 241	-1 767 324	-1 300 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-999 746	-828 930	-850 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-465 797	-453 686	-474 000	-481 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 383 779	-11 361 372	-7 559 500	-8 327 100
DRIFTSRESULTAT		5 270 593	1 821 564	6 230 500	6 062 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 940	110 395	0	0
Finanskostnader	13	-4 211 543	-2 276 742	-3 975 000	-5 090 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 154 603	-2 166 347	-3 975 000	-5 090 000
ÅRSRESULTAT		1 115 990	-344 782	2 255 500	972 900
Overføringer:					
Udekket tap		0	-344 782		
Reduksjon udekket tap		1 115 990	0		

GRANSLETTA BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 041 300	49 041 300
Tomt		492 682	492 682
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	602 757	558 002
Andre varige driftsmidler	15	2	4
Aksjer og andeler	16	11 900	11 900
Miljøbankkonto, øremerket		297 008	207 949
Langsiktige fordringer	17	432 231	482 595
SUM ANLEGGSMIDLER		50 877 880	50 794 432
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	34 830
Forskuddsbetalte kostnader		307 180	883 364
Driftskonto OBOS-banken		1 056 095	13 640
Driftskonto OBOS-banken II		10 116	10 038
Sparekonto OBOS-banken		220 424	1 507 453
Innestående i andre banker		2 599	2 585
SUM OMLØPSMIDLER		1 596 414	2 451 911
SUM EIENDELER		52 474 294	53 246 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	18	-49 972 145	-51 088 135
SUM EGENKAPITAL		-49 953 945	-51 069 935
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	90 084 893	92 181 407
Borettsinnskudd	20	11 241 800	11 241 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	289 681	206 913
SUM LANGSIKTIG GJELD		101 616 374	103 630 120
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 634	665 782
Skyldige offentlige avgifter	22	275	208
Påløpte renter		431 158	18 689
Påløpte avdrag		161 847	0
Annen kortsiktig gjeld	23	1 951	1 479
SUM KORTSIKTIG GJELD		811 865	686 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 474 294	53 246 343
Pantstillelse	24	215 370 901	215 370 901
Garantiansvar	25	1 021 856	1 643 979

Oslo, 04.05.2024

Styret i Gransletta Borettslag

Mohamed Benali
Svein-yngve Madssen

Marianne Holstvold
Grethe Ulland Jeppedal

Mithat Dogan

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 204 356
Forretningslokale	403 600
Strøm elbil	33 000
Eiendomsskatt	6 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 647 856

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-148 000
Strøm elbil	-5 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 494 356

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 400
Automatpenger	23 300
Erstatning forsikring	63 636
Leie lokale 2022 inkl. strøm/nettleie	34 517
Nøkler	5 530
Skilt	1 030
Telia, basestasjon 2022	29 003
Utleie	600
SUM ANDRE INNTEKTER	160 016

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn (vaktmestertjenester utenom ordinær arbeidstid)	-14 100
Påløpte feriepenger	-1 951
Arbeidsgiveravgift	-36 103
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 154

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 000
SUM KONSULENTHONORAR	-22 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 259
Drift/vedlikehold VVS	-434 489
Drift/vedlikehold elektro	-46 393
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 373
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 001
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 248
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-330
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-137 527
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-69 814
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-814
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 320 935

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 903
Vann- og avløpsavgift	-1 258 569
Renovasjonsavgift	-592 334
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 857 805

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-669 043
Strøm oljefyr el.bereder	-914 198
SUM ENERGI / FYRING	-1 583 241

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 714
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 135
Diverse leiekostnader/leasing	-25 657
Driftsmateriell	-1 686
Vakthold	-131 180
Renhold ved firmaer	-201 192
Andre fremmede tjenester	-3 190
Kontor- og datarekvisita	-12 499
Trykksaker	-7 964
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 568
Telefon, annet	-11 110
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-409
Tap v/avgang anleggsmidler	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-465 797

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 262
Andre renteinntekter	32 616
SUM FINANSINNTEKTER	56 940

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-438 679
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 680 971
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 893
SUM FINANSKOSTNADER	-4 211 543

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	46 900 000
Tilgang 2003	2 141 300
SUM BYGNINGER	49 041 300

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.106/bnr.260 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Kostpris	23 500	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-23 499	0
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	32 715	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-32 714	0
Avfallsanlegg		
Kostpris	1 248 713	
Avskrevet tidligere	-1 248 712	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	19 094	
Tilgang 2019	222 500	
Avskrevet tidligere	-241 593	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 99 Pålydende: kr 120,20. Balanseført verdi: 11 900.

Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til Gransdalen 29 AS		
Renter 31.12.23: 6%. Løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	1 363 900	
Nedbetalt tidligere	- 881 305	
Nedbetalt i år	- 50 364	
		432 231
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		432 231

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.

	-11 822	
Opprinnelig 2018	800	
Nedbetalt tidligere	2 137 222	
Nedbetalt i år	401 314	
		-9 284 264

Obos boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.

	-85 000	
Opprinnelig 2020	000	
Nedbetalt tidligere	4 497 745	
Nedbetalt i år	1 662 567	
		-78 839 688

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 426	
Nedbetalt i år	32 633	
		-1 960 941

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-90 084 893****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-11 075 200
Opprinnelig 1998	-53 900
Opprinnelig 2018	-79 800
Opprinnelig 2019	-32 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 241 800

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-289 681
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-289 681
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-275
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-275
---	-------------

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 951
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 951
-----------------------------------	---------------

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 241 800
Pantelån	90 084 893
Påløpte avdrag	161 847
TOTALT	101 488 540

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 041 300
Tomt	492 682
TOTALT	49 533 982

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10,03% av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 021 856.

Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Gransdalen 23 D med kontortid mandager i like uker (uke 2, 4, 6 osv.) mellom kl. 1800 og kl. 1900. Telefonnummer til styremedlemmene finnes på liste i alle oppganger.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Furuset Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Gransdalen 29, og kan kontaktes på telefon 22 16 48 23, eller e-post; vaktmester@fvs.no. Åpningstiden er hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1500. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne og måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Dørbrikker kan kjøpes på styrerommet i Gransdalen 23 D. Skilt til postkasse og ringetablå bestilles privat hos vaktmestersentralen i Gransdalen 29.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Gransdalen 23 D og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort fås kjøpt på styrerommet i åpningstiden.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS om vask av inngangspartiet, trappeoppganger, heissluser og heiser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 3009525-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har reforhandlet ny avtale med TELIA som gjelder fra 2020 til 2026 (det ble installert ny infrastruktur med fibernett) Dette ble ferdig installert i løpet av 2020. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIAs kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Fjordkraft er leverandøren.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 13 boliger. I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4 stk	2-roms	kr. 3 412 500
6 stk	3-roms	kr. 3 345 000
2 stk	4-roms	kr. 3 350 000
1 stk	5-roms	kr. 4 100 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Ladestasjoner	Installasjon av ladestasjoner, det er installert ladestasjoner i alle garasjeplass.
2020 - 2022	Belysning i garasje	Oppgradering av belysning i garasjene og boder, installasjon av LED lamper med sensor.
2020 - 2021	Varmtvannanlegg/ bereder	Oppgradering av varmtvannanlegget, nye varmtvannsbereder og energibrønner med varmepumper.
2018 - 2020	Fasaderehabilitering	2018 Oppstart av fasaderehabilitering
2015	Vedlikeholdsnøkkel	Borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel med tanke på framtidig vedlikehold. Prioriteringsrekkefølgen er ikke avklart.
2015 - 2016	Heis	Foretatt heisrehabilitering
2014 - 2014	Maling av nedre garasje i 27 A	Borettslaget har inngått avtale med Vann og Vedlikeholdsspesialisten om å male nedre garasje i 27 A (pr. 23.6.2014).
2014 - 2015	Nytt callinganlegg	Styret har kjøpt nytt callinganlegg som vil bli iverksatt primo 2015.
2013	Rehabilitering av utstikkertak i 27C	
2012	Nye brannslukningsapparater, røykvarsler	
2011 - 2012	Rehabilitering av utomhus	rehabilitering av utomhus som innbefatter nedgraving av avfallsbrønner, drenering av bebyggelse og oppgradering av utearealene
2010	Nye avfallsbrønner, forprosjekt utomhus	Nedgraving av avfallsbrønner, forprosjektering av utomhusrehabilitering som starter i 2011
2009	Parkering, maling, nye låser	Utvidelse av parkeringsplass. Blokk nr 23, 25 og 27 ble malt. Skiftet låsesystem i blokk 23. Rehabilitering av utstikkertak i 23 C.
2008	Maling	Malt blokk nr 33 og blokk nr 27 mot lekeplass.
2007	Heis, inngangsparti, nye postkasser	Oppussing av alle heisene innvendig, inngangspartiene. Byttet alle postkassene.
2006	Utvendig oppgradering, kanalrens	Oppgradering av veien utenfor 27,31 og 33. Kanalrens i Bo- og behandlingssenteret.
2005	Rehabilitering av blokk 25	Rehabilitering av blokk 25

2004	Rehabilitering av blokk 23	Rehabilitering av blokk 23
2003	Tak og maling	Rehabiliterert utstikkertak på 23 B og 33 B. malt utvendig blokk 33, samt Bo og behandlingssenteret.
2002	Rehabilitering av tak	Rehabilitering av tak
2001	Rehabilitering av garasjen	Rehabilitering av garasjen

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 852 107	9 767 784	9 643 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 450 359	-9 365 835	-9 922 700	-10 738 700
DRIFTSRESULTAT		-598 252	401 949	-279 700	-1 095 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		141 822	44 020	0	0
ÅRSRESULTAT		-456 430	445 969	-279 700	-1 095 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL **BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		565 178	914 302
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
SUM OMLØPSMIDLER		5 951 103	6 116 497
SUM EIENDELER		6 516 281	7 030 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
SUM EGENKAPITAL		5 552 512	6 008 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		963 768	1 021 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 516 281	7 030 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir

A. Som leder foreslås:

Navn: Mohamed Benali

Adresse: Gransdalen 23B

E-postadresse: benali007@hotmail.com

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mithat Dogan

Adresse: Gransdalen 27A

E-postadresse: mithat.dogan.163@hotmail.com

Navn: Marianne Holstvold

Adresse: Gransdalen 27C

E-postadresse: marianne.holstvold136@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anne-Lise Andresen

Adresse: Gransdalen 23D

E-postadresse: hera.2109@hotmail.com

2. Navn: Ismet Gashi

Adresse: Gransdalen 25A

E-postadresse:

3. Navn:

Adresse:

E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Svein-Yngve Madssen Adresse: Gransdalen 33B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mohamed Benali Adresse: Gransdalen 23B

E. Som delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Navn: Mohamed Benali Adresse: Gransdalen 23B

Som vara for delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Navn: Svein-Yngve Madssen Adresse: Gransdalen 33B

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Muhammad Iqbal

Adresse: Gransdalen 25B

E-postadresse: bali-gutt@hotmail.com

Navn:

Adresse:

E-postadresse:

Dato: 23.04.24 valgkomiteen for Gransletta Borettslag

M. Iqbal

Muhammad Iqbal

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 455 Selskapsnavn: Gransletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

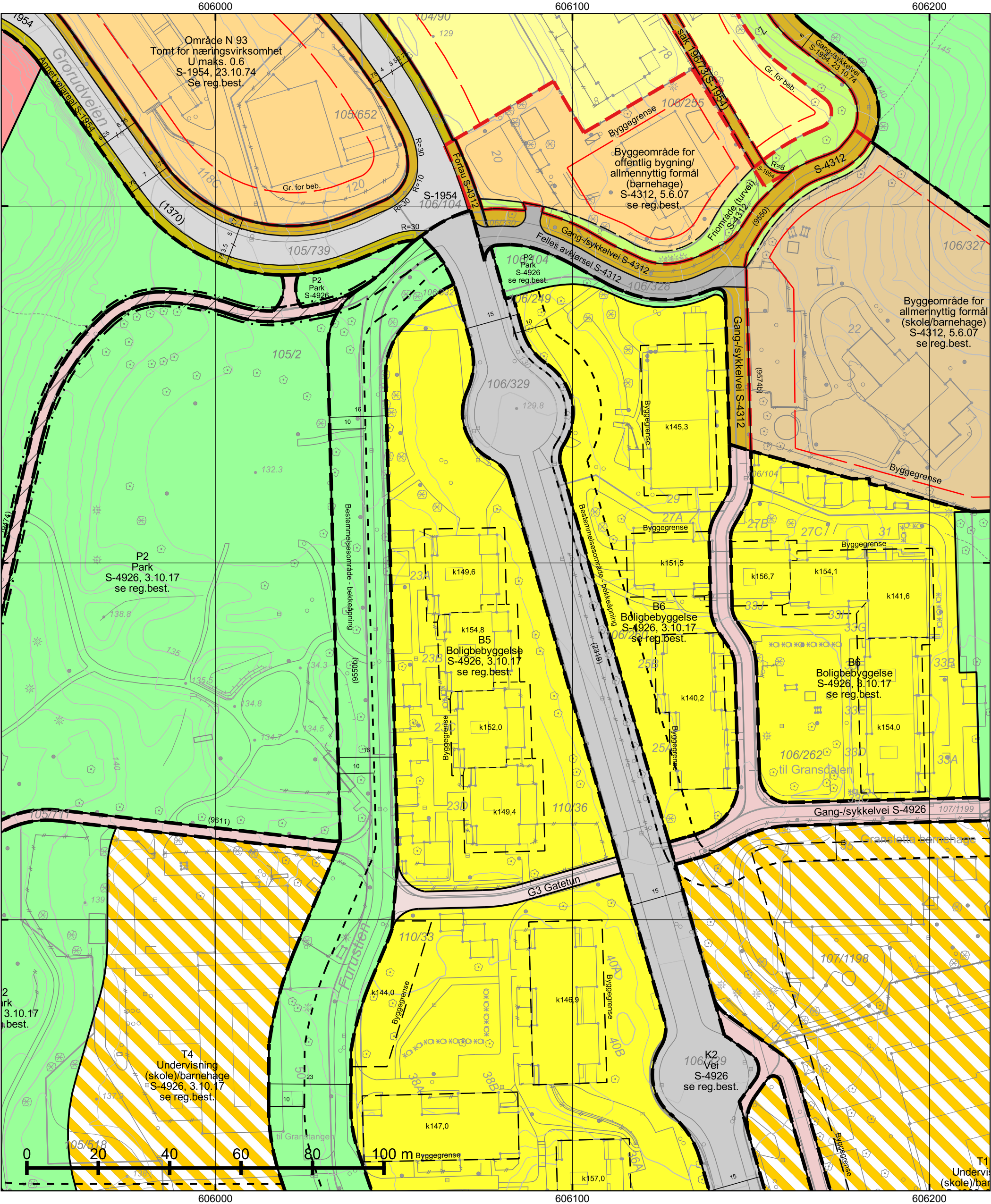
Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

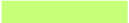
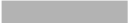
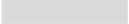
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

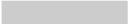
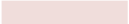


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 327609/ 86506921 Adresse: GRANSDALEN 23A Gnr/Bnr: 110/36 Deres ref.: 62747/ LENAND Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

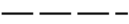
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3040 - Friområde
	3050 - Park

- - - - - RpBestemmelseGrense

— / — / — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

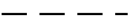
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

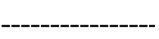
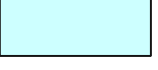
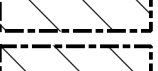
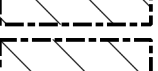
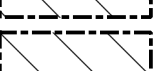
 Byggegrense

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Protokoll til årsmøte 2024 for Gransletta Borettslag

Organisasjonsnummer: 951611670

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Gransdalen 23D (styrerrommet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styrelederen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Obos representant foreslått. Som protokollvitner ble Marianne J. Josefsen valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Benali

Følgende stilte til valg:

Mohamed Benali

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mithat Dogan

Marianne Holstvold

Følgende stilte til valg:

Mithat Dogan

Marianne Holstvold

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne-Lise Andresen

Ismet Gashi

Følgende stilte til valg:

Anne-Lise Andresen

Ismet Gashi

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein-Yngve Madssen

Følgende stilte til valg:

Svein-Yngve Madssen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Benali

Følgende stilte til valg:

Mohamed Benali

9. Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mohamed Benali

Følgende stilte til valg:

Mohamed Benali

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein-Yngve Madssen

Følgende stilte til valg:

Svein-Yngve Madssen

10. Valg av valgkomité**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Muhammad Iqbal

Følgende stilte til valg:

Muhammad Iqbal

Mohamed Benali /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Marianne Just Josefsen /s/
Protokollvitner

Tilstandsrapport

📍 Gransdalen 23 B, 1054 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 110, bnr. 36

Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 12699-1974

Referansenummer: GI1308

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: 202250033



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og trepanel. flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, beleg, malte vegg og himlinger av plater og tapet. Stedvis brystningspaneler. Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom 6mm, stue måles over 15mm skjevhet. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom utstyrt med dusjkabinett, utslagsvask med to greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Kommer nytt bad i regi av borettslaget opplyses av selger. Ukjent eksakt dato for oppstart. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med blandebatteri og belysning. Avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Lokale stoppekraner. Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

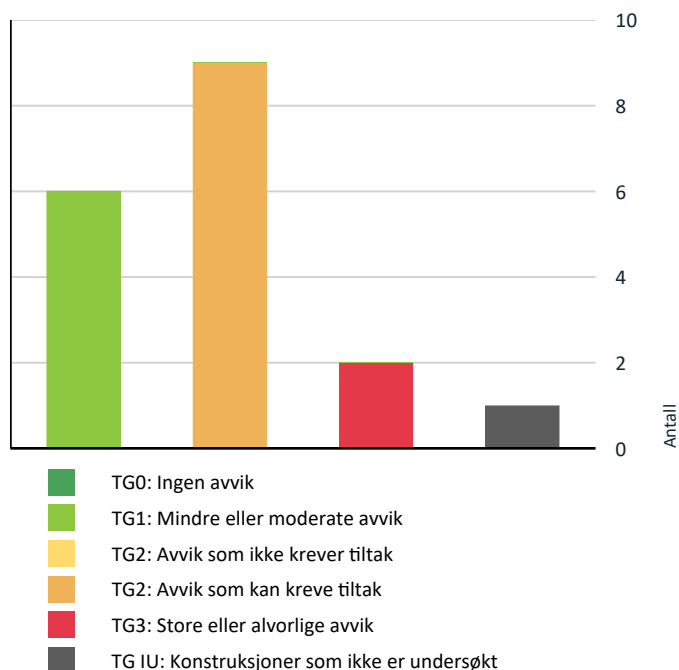
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

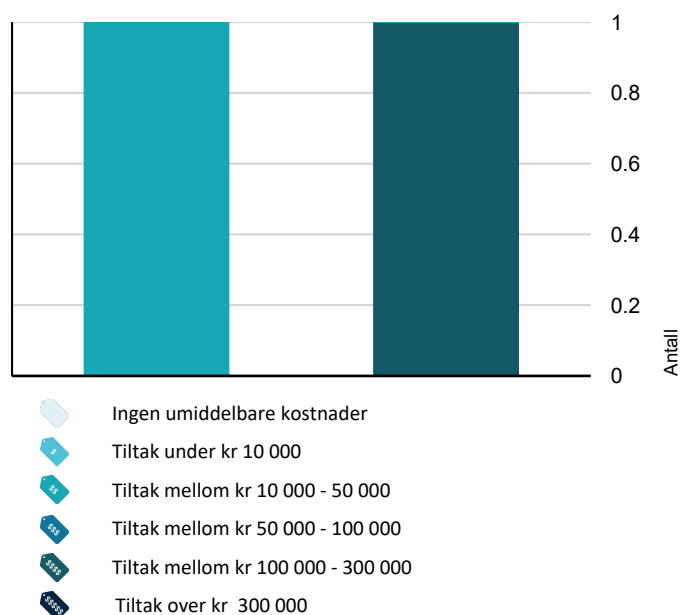
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet for å tåle en normal bruk.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.



Spesialrom > Leilighet 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utstyret og rommet er av eldre dato slik at brukstiden er over for disse deler. TG2 settes etter alder og lite gjenværende brukstid.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.



Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jamfør hovedpunkt bad.



Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.



Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 9,6m².
Stikk, lys samt markise (markise med noe skjevhet dog fungerer den optimalt).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innglasset balkong fra kjøkken, cirka 6m²
Lys og stikkontakt.
Bod fra balkong 1,6m².

INNENDIG

Overflater

Overflater består av gulv med laminat, belegg, malte vegg og himlinger av plater og tapet. Stedvis brystningspaneler.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom 6mm, stue måles over 15mm skjevhet. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

Boligen fungerer med dette avviket.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom utstyrt med dusjkabinett, utslagsvask med to greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Kommer nytt bad i regi av borettslaget opplyses av selger. Ukjent eksakt dato for oppstart.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet for å tåle en normal bruk.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Estimater gjelder komplett nytt baderom. Det er krav til estimater ved TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Jamfør hovedpunkt bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benytte dusjkabinett inntil våtrommet renoveres.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring kan foretas hvis det ønskes ut ifra et kosmetisk perspektiv.

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bytte av deler er påregnelig etter alder.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

LEILIGHET 3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med blandebatteri og belysning. Avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utstyret og rommet er av eldre dato slik at brukstiden er over for disse deler. TG2 settes etter alder og lite gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har normal funksjon alder tatt i betrakning.

Renovering er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Lokale stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufter- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vesentlige utbedringer i 2020 med nye sikringer og videre. Eldre deler som stikkontakter og brytere samt eldre strekk i leiligheten. Dette er ikke skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder de nyere arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

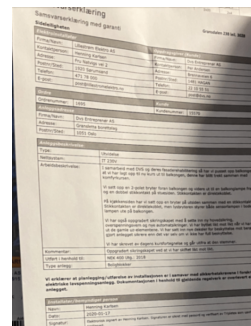
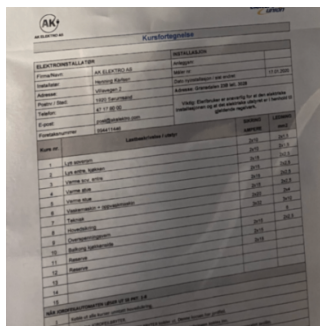
Ja Anlegget har eldre deler / stikkontakter som på generelt grunnlag bør byttes og utbedres. Det settes derfor en TG2 på de eldre deler av anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales EI-takst av godkjent foretak ved tvil om funksjonalitet og tilstand på anlegget

Tilstandsrapport



Papirer på nyere arbeider.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

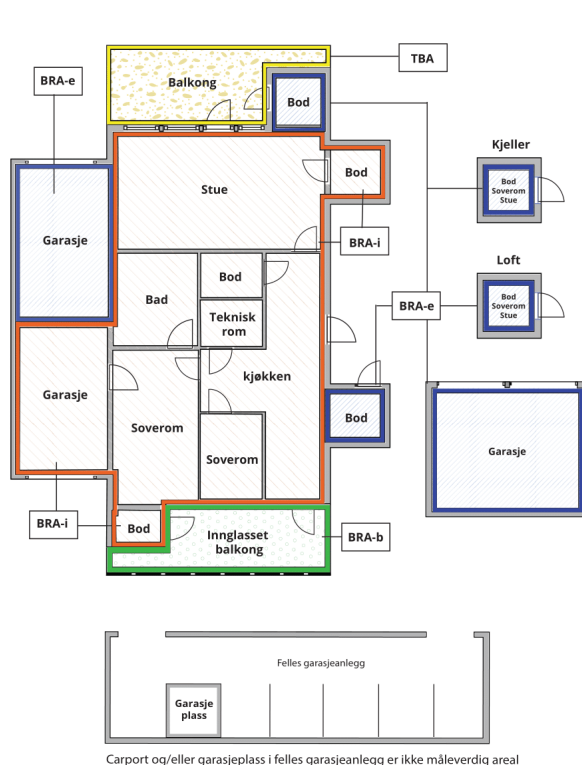
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 3. Etasje	103	7	16	126	
SUM	103	7	16		
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue	Bod v/ balkong, Bod i 1 etasje	Innglasset balkong 1, Innglasset balkong 2

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,41M

Parkeringsplass i felles anlegg med mulighet for lader.

Bod cirka 5m²

Bod fra balkong cirka 1,6m².

Innglasset balkong fra stuen 9,6m²

Innglasset balkong fra kjøkken 6m²

Felles vaskeri.

Utvendig sykkelparkering

Gjesteparkering for besøkende.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Celal Bas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	36		0	6888.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gransdalen 23 B

Hjemmelshaver

Gransletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANSLETTA BORETTSLAG	951611670			Bas Celal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

83

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI1308>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for Gransletta borettslag org nr 951611670

vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 03.06.2013, 26.05.2020 og 18.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gransletta borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

-
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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