

Nabolagsprofil

Granbergstubben 38 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørndal senter Linje 70N, 71, 77, 77X	3 min 0.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	5 min 3.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	5 min 3.7 km
Ljabru Linje 13, 19	6 min 4.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.9 km

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	14 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 7.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

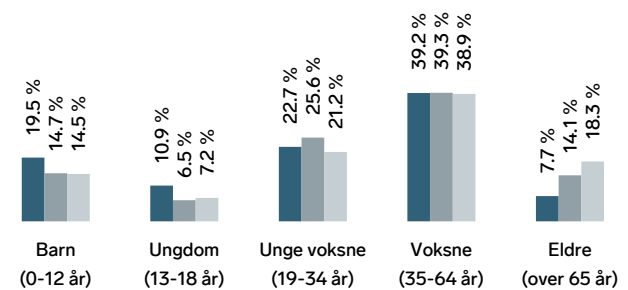
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Christiania Barnehage Bjørndal (0-5 år) 51 barn	3 min 0.2 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



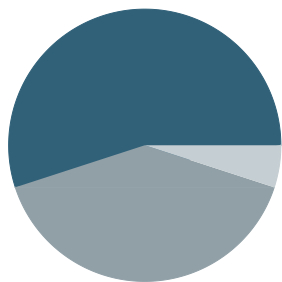
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

Bjørndal skole Ballspill	4 min	0.4 km
Bjørndal idrettspark Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	7 min	0.6 km
Fresh Fitness Hauketo	6 min	
Sport og Mosjon	7 min	

Boligmasse



55% rekkehus
40% blokk
5% annet

«Nabolaget har en koselig stemning.
Både sentralt og nært naturen.»

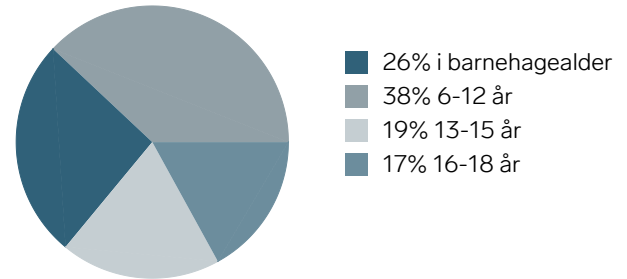
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	6 min
Bjørndal apotek	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Bjørndal
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Egenerklæring

Granbergstubben 38, 1275 OSLO

26 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Granbergstubben 38

Postadresse

Granbergstubben 38

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden mars 2016

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Idrizi, Afrim

Selger

Idrizi, Sherife

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
"Utekran har hatt en liten lekkasje ved bruk. Dette ble justert og den fungerer fint nå"
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name
Idrizi, Afrim

Date
2025-12-26

Name
Ferati, Sherife Idrizi

Date
2025-12-26

Identification
 **bankID** Idrizi, Afrim

Identification
 **bankID** Ferati, Sherife Idrizi



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Idrizi, Afrim
Ferati, Sherife Idrizi

26/12-2025
16:34:56
26/12-2025
18:06:27

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Granbergstubben 38
1275 OSLO
Gnr./Bnr.: 176/389
Seksjonsnr./Andelsnr. : 1/43
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 115 m² (BRA-i: 111 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 115 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.12.2025

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.12.2025
Referansenummer	15078017
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0294
Hjemmelshaver/selger	Afrim Idrizi/Sherife Idrizi
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Afrim Idrizi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	23.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Granbergstubben 38
Postnummer/sted	1275 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	176/389
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/43
Borettslag / Sameie	GRANBERG BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 49546 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1989		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Granberg Borettslag beliggende i bydel Søndre Nordstrand, Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, lekeapparater, sittegrupper, sykkelparkering samt diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt underetasje. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasader utført i teglsteinsforblending samt liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i pulttaksform utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med glassfelt fra byggeår. Vinduer samt balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra byggeår. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på baderommene samt i entré. Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vinduer.

Leilighet over to plan beliggende i byggets 1.etasje og underetasje. Adkomst via eget takoverbygd inngangsparti.

Leiligheten består av

1. Etasje

Entré, gang, 3 soverom og bad.

Utgang fra soverom 3 til vestvendt balkong.

Utvendig adkomst til tilliggende bod.

Underetasje

Stue/Kjøkken og bad.

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse.

Utvendig adkomst til tilliggende bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. Etasje		Overflater himling	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Ventilasjon	8	
Våtrom - Bad underetasje		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	Kr 200 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon og avtrekk	10	
Øvrige rom		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannbåren varme	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	13	
Drenering		Alder	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	56	2		58	6
	Entré, tre soverom, bad	Bod			Balkong
Underetasje	55	2		57	59
	Stue/Kjøkken, gang, bad	Bod			Terrasse
SUM	111	4		115	65
Total bruksareal: 115 m²					

Kommentar til areal

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår. Det registreres enkelte endringer på planløsningen. Kjøkken er flyttet ned i underetasje, bod i underetasjen er fjernet og benyttet som stue, og soverom i underetasjen er flyttet opp i 1. etasje. Det er ikke kjent om endringene er godkjent av kommunen og det er ikke videre undersøkt om dette lar seg gjøre.

Tilliggende bod i 1. etasje er oppmålt til 2 m² (BRA-e). Ytterveggs tykkelse mellom bod og bad er medregnet i arealet. Under befaringstidspunktet var boden full og det var ikke mulig å besiktige innvendige flater. Tilstanden inne i boden er derfor ukjent.

Tilliggende bod i underetasjen er oppmålt til 2 m² (BRA-e). Ytterveggs tykkelse mellom bod og kjøkken er medberegnet i arealet.

Balkongen er oppmålt til 6 m² (TBA).

Markterrassen er oppmålt til 59 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 112 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.




Rapport

Våtrom - Bad 1. Etasje

Baderom opplyst å være fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys. Dusjhjørne med glassdør og to stk to-greps armaturer samt regnfalldusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 59,8 %, temperatur 22,2 grader C og duggpunkt 14,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater himling	Svertesopp er registrert ved innhakk til vaskemaskin. Oppbygningen av ytterveggen mot boden er ukjent, og det kan ikke utelukkes feil utførelse som kan resultere i kondensproblematikk. Anbefales å holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Mansjetter til rørgjennomflinger i gulv er ikke tilstrekkelig forseglet. Ved eventuelle lekkasjer fra vannrør kan dette medføre følgeskader i konstruksjonen.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.





Våtrom - Bad underetasje

Baderom opplyst å være fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt betong. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg samt stikkontakter. Innebygd badekar med to-greps dusjarmatur på vegg. Vegghengt toalett med innebygd systerne. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør til bad plassert i vegg. Avtrekksventil i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det
 TG i	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring Slukets plassering under badekar er noe uheldig.
 TG i	Avløpsrør (ink. sluk) Sluk bør rengjøres.
 TG 2	Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning Det registreres svelleskader på servantinnredning. Utskifting/tiltak kan iverksettes ved behov. Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger i dusjsonen og mot gulv under servantinnredning mot badekar. Det kan ikke utelukkes av dette skyldes fuktproblematikk. Tiltak anbefales.
	Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet oppkant på membran døråpning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
 TG 3	Fukt i tilliggende konstruksjoner Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Fuktmålingen er utført i område med åpen konstruksjon under trapp. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fukt og svertesopp. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble konstatert fuktskader i konstruksjonen og symptomer på fuktproblematikk på overflater inne på badet ved badekar, som indikerer utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering av våtrommet og reparasjoner av fuktskadet materiale i konstruksjonen. Sjablommessig prisanslag: kr 200 000 - 300 000





Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter. Integrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap. Nedfelt platetopp i benkeplate. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Innredning - Annet	
 TG i	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
 TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Ventilasjon og avtrekk	Det registreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker avtrekket negativt. Ustilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Utskiftning/reparasjon bør på regnes.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat samt fliser i entré. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvite profilerte innerdører samt innerdør med glassfelt mellom gang og entré. Skyvedørgarderobe på soverommene.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon	
 TG i	Overflater vegger	Det registreres stedvise hakk og skader i veggflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG i	Ventilasjon	Soverommene har kun naturlig ventilasjon.
 TG 2	Innerdører	Innerdør til bad har svelleskader. Enkelte innerdører har kontakt med karm/terskel og stedvise bruksmerker. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Deler av boligen har rom under terreng og utlektet vegg fra grunnmuren.

 TG 2	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	<p>Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er registrert plast (dampspærre) i veggene. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 59,3 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 12,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.</p>
---	---	---

Innvendige trapper


Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre. Trappen har lukkede trinn.

 TG 2	Innvendige trapper	<p>Trappen har stedvis synlige bruksmerker. Overflatebehandling kan vurderes. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.</p>
---	--------------------	---

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: soverom 2 og soverom 3.


 TG 2	Skjevhetsmåling	<p>Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i soverom 2. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.</p>
---	-----------------	---

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.




Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue/kjøkken.

 TG 1	<p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</p> Skjevhetsmåling
---	---

 TG i	Skjevhetsmåling	<p>Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Største målte avvik er målt til ca 8 mm i lengderetningen og ca 7 mm bredden.</p>
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i bad underetasje og i vegg under trapp. Hovedstoppekran plassert på inntaksrør i vegg under trapp. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på baderommene samt i entré. Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiliter i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element med tilhørende vannrør uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei. Kursfortegnelse er ikke oppdatert.


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	<p>Det er registrert enkelte avvik på det elektriske anlegget. Det mangler fortegnelse for kurs 10 og 11 i sikringsskap. Kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Det er registrert åpne kabler og løse ledninger til lysbryter i bod 1.etasje. Dekkløkk på kabler i koblingsboks i vegg på soverom 1 mangler. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget (tilstandsgrad 2 i henhold til NS3600).</p> <p>Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>
---	--	--

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med glassfelt fra byggeår. Vinduer samt balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det registreres malingsavflassing, svertesopp og stedvis påbegynnende råteskader. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Entrédør og balkongdører har kontakt med karm/terskel og noe treg funksjon. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 3 til vestvendt balkong. Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflate i synlig betong. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,95 meter. Utelys på vegg. Balkongen har takoverbygg fra overliggende balkong.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen på rekkverk bærer preg av slitasje. Vask/rens og overflatebehandling bør påregnes.
---	--	---


Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til vestvendt terrasse. Markterrasse i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Utelys samt stikkontakt på vegg.

 TG 2	Platting på terreng	Plattingen har betydelig slitasje på overflater. Tiltak i form av vask/rens og overflatebehandling bør påregnes.
---	---------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
---	--

 TG 2	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Takhøyder er målt til ca 2,36 meter i 1. etasje, og ca 2,37 meter i underetasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt godkjente plan- fasadetegninger datert 25.05.1989. Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger.
--	---

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
--	---

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
---	---

Dokumentasjon på el-tilsyn	Ifølge selger er det ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.
----------------------------	--

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
--	--

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
---	----------------

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
--	----------------

Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 22.12.2025.
---------------------	---

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Rekkverk balkong]



Vinduer - [Vindu soverom 2]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Vannrør bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Vanjrør bad 1.etasje]



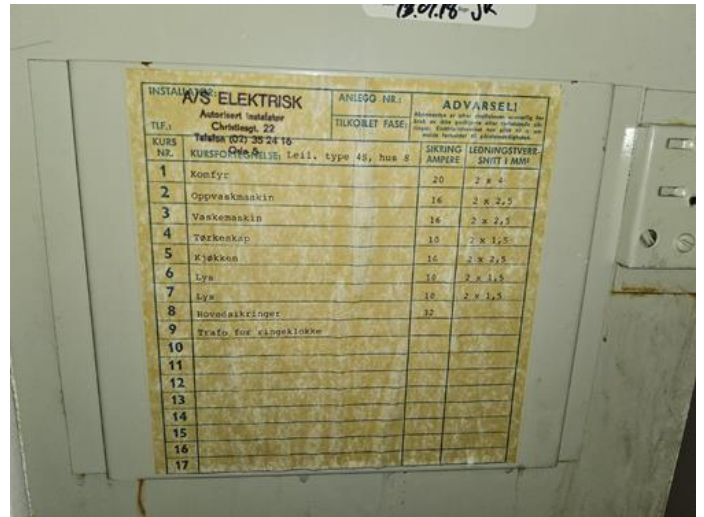
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etasje]



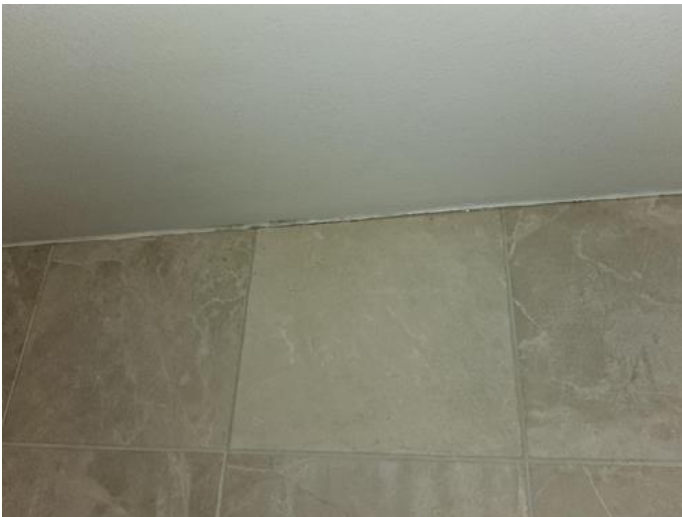
Overflater himling - [Svertesopp over vaskemaskin]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Overflater vegger - [Bad underetasje]



Overflater vegger - [Fuger bad underetasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap bad underetasje]



Overflater vegger - [Vegg under servanttinnredning]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje]



Kommentar - [Fukt, svertesopp tilstøtende rom bad underetasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap rør-i-rør]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røropplegg med hovedstoppekran]



Elektrisk anlegg - [Mangler dekklokk, soverom 1]



Elektrisk anlegg - [Løs kabel, bryter bod]



INNKALLING 2025

Granberg borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00

Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Granberg borettslag

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

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

Vi ber alle andelseiere gjøre seg kjent med følgende:

Fullmakter

Dersom du ikke kan delta i møtet, kan du gi fullmakt til en annen person. Vedlagt fullmaktsskjema skal benyttes. Fullmakten skal være komplett utfylt av samme person, og det skal ikke være tvil om hvem som gir og hvem som mottar fullmakten. Den som gir fullmakt kan ikke bestemme hva som skal stemmes.

Digitale fullmakter per sms/e-post må sendes inn aw@usbl.no innen frist 28.04. kl. 12.00 og inneholde nøyaktig samme informasjon som fullmaktsskjemaet.

Stemmesedler

Stemmesedler vil deles ut ved registrering

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

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

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Årsmelding 2024

5 Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

6 Godtgjørelse til styret

7 Andre saker

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

7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

8 Valg

8.1 Valg av medlemmer til styret

8.2 Valg av varamedlemmer til styret

8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

8.4 Valg av valgkomite

8.5 Valg av kontrollkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

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

Sak 5.1: Bytte av forsikringsselskap

Sak 5.2: Bytte av målerleverandør

Sak 5.4, 5.5 og 5.8 - Vaktmesterordning/Vaktmestersentral, snømåking og opplæring til vaktmester

Styret vil opplyse om disse sakene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Årsmelding 2024

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

Iht. borettslagets vedtekter skal Granberg ha kontrollkomité på to personer som har i oppgave på vegne av generalforsamlingen i borettslaget å påse at styret gjennomfører sin oppgaver i henhold til borettslagets vedtekter og generalforsamlingens intensjoner.

Kontrollkomiteen har kun rapportplikt til generalforsamlingen i Granberg Borettslag.

Kontrollkomiteen vil orientere levere sin rapport til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til styrehonorar fremmes i generalforsamling.

7. Andre saker

7.1 Orienteringssak: Vedlikehold og fremtidsplaner i borettslaget

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Installasjon av videokameraer ved inngangene

Sak innsendt av: Valeriy Shepenkov

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling vil fremmes i generalforsamlingen

7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

Sak innsendt av: Valeriy Shepenkov

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling vil fremmes i generalforsamlingen

8. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til kandidater vil presenteres i generalforsamlingen.

8.1 Valg av medlemmer til styret

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

8.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

8.4 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

8.5 Valg av kontrollkomite

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Granberg borettslag

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

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 368 594	4 368 594
Bygninger	4	219 301 860	219 301 860
Garasjer	4	11 092 672	11 092 672
Andre fellesanlegg	4	7 291 325	7 291 325
Andre driftsmidler	4	697 953	816 906
Sum anleggsmidler		242 752 405	242 871 358
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		247 438	185 977
Forskuddsbetalte kostnader		464 353	294 478
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 766 615	4 976 852
Sum omløpsmidler		6 478 406	5 457 307
SUM EIENDELER		249 230 811	248 328 665

Balanse 2024 Granberg borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Elyas Mohammed
Styreleder

Katrine Olsen
Styremedlem

Nour-Eddine Rahali
Styremedlem

Sada Mohamed Hussein
Styremedlem

Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sandsilo	Renseanlegg til fyrrom	Infrastruktur ladeanlegg	Forretningslokal	Garasjer	Fellesanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 565	57 816	401 201	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	210 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 279	107 372	579 302	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets avskrivninger :	5 884	16 519	96 550	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2021	2020	1989	1989	1989
Antatt levetid i år :	10	10	10			

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler for IN og lønnskjøring.

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 900	0	23 900
Sum innskutt egenkapital	23 900	0	23 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum opptjent egenkapital	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum egenkapital	114 232 271	5 481 884	119 714 155

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	10 689 268
Innskuddskapital	117 754 424
Boligselskapets pantesikrede gjeld	128 443 692
Bokført verdi av pantsatt eiendom	242 054 452

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

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

Resultat og balanse med noter for Granberg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granberg borettslag

Styreleder	Elyas Mohammed (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Katrine Olsen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Sada Mohamed Hussein (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Nasar Iqbal Nawaz (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Nour-Eddine Rahali (sign.)	15.04.2025

Til generalforsamlingen i Granberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Granberg borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Granberg borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Granberg borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Granberg borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946738441

Granberg borettslag består av 239 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styrets vil presentere sitt arbeid i generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Granberg borettslag

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

Balanse 2024 Granberg borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 368 594	4 368 594
Bygninger	4	219 301 860	219 301 860
Garasjer	4	11 092 672	11 092 672
Andre fellesanlegg	4	7 291 325	7 291 325
Andre driftsmidler	4	697 953	816 906
Sum anleggsmidler		242 752 405	242 871 358
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		247 438	185 977
Forskuddsbetalte kostnader		464 353	294 478
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 766 615	4 976 852
Sum omløpsmidler		6 478 406	5 457 307
SUM EIENDELER		249 230 811	248 328 665

Balanse 2024 Granberg borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Elyas Mohammed
Styreleder

Katrine Olsen
Styremedlem

Nour-Eddine Rahali
Styremedlem

Sada Mohamed Hussein
Styremedlem

Nasar Iqbal Nawaz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sandsilo	Renseanlegg til fyrrom	Infrastruktur ladeanlegg	Forretningslokal	Garasjer	Fellesanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 844	165 188	1 190 503	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 565	57 816	401 201	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	210 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 279	107 372	579 302	6 984 480	11 092 672	7 291 325
Årets avskrivninger :	5 884	16 519	96 550	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2021	2020	1989	1989	1989
Antatt levetid i år :	10	10	10			

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler for IN og lønnskjøring.

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 900	0	23 900
Sum innskutt egenkapital	23 900	0	23 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum opptjent egenkapital	114 208 371	5 481 884	119 690 255
Sum egenkapital	114 232 271	5 481 884	119 714 155

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	10 689 268
Innskuddskapital	117 754 424
Boligselskapets pantesikrede gjeld	128 443 692
Bokført verdi av pantsatt eiendom	242 054 452

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

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

Forespørsel om innsyn, sendt 7.mars

Til styret

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Kontrollkomite

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

Den . 03.02.2025

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

BAKGRUNN OG FORMÅL

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

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

OPPDRAKSBEKRIVELSE

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

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

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

VIKTIGHETEN OG AKTUALITETEN AV NY BEHANDLING

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

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

FORSLAG TIL VEDTAK

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

KONKLUSJON

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

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

KOPIERT FRA SISTE INNKALING TIL GENERALFORSAMLING 2024:

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

Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7»

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

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

Tilbudsbrev

GRANBERG BORETTSLAG
v/ Elyas Mohammed
Postboks 8944 Younstorget

Oslo, 25.04.2023

0028 OSLO

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

Tilbud på Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

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

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

OPAKs oppdrag

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

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

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

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

I Akutt/Strakstiltak (0 - 1 år)

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått.

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

III Modernisering

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

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

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

Det foretas en brannteknisk tilstandskontroll som del av oppdraget.

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

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

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

HONORAR

Utarbeidelse av tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan tilbys utført for fastpris:

kr 150 000,- ekskl. mva.

kr 187 500,- inkl. mva.

OPSJON

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

kr 80 000,- ekskl. mva.

kr 100 000,- inkl. mva.

OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

OPPDRAGSBETINGELSER

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

Kapasitet/leveringsdyktighet/mobiliseringstid

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

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

Kompetanse

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

Oppdragsbetingelser

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

Kvalitetssikring og miljøstyring

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

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

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

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

Ansvarsrett

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

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

OPPDRAGSBEKREFTELSE

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

Befaring etter avtale.

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

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

Med vennlig hilsen
for **OPAK AS**



Øystein Dieseth
Takstmann/avdelingsleder Eiendomsrådgivning

Vedlegg:

OPAKs Generelle oppdragsbetingelser av 9. juni 2022

Oppdragsbekreftelse**For kunden:**

Kontaktperson :

Telefon :

E-postadresse :

Fakturamottaker:

Navn :

Org. nr. :

E-post faktura :

Adresse :

Postnummer :

Poststed :

Sted og dato :

Signatur oppdragsgiver :

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granberg borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Bjørndal Skole - Aulaen, Granbergstubben 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Valeriy Shepenkov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 14

Totalt: 47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Det ble i generalforsamlingen fremmet en ny sak om mistillit mot styret.

Generalforsamlingen vedtok at saken ble lagt til sakslisten som første sak under 8. Valg.

Vedtak:

Godkjent

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

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

Sak 5.1: Bytte av forsikringsselskap

Sak 5.2: Bytte av målerleverandør

Sak 5.4, 5.5 og 5.8 - Vaktmesterordning/Vaktmestersentral, snømåking og opplæring til vaktmester

Styret vil opplyse om disse sakene i generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

4. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

5. Orienteringssak fra Kontrollkomiteen

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på 250.000,- godkjennes.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250.000,- ble godkjent

7. Andre saker

7.1 Orienteringssak: Vedlikehold og fremtidsplaner i borettslaget

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.2 Installasjon av videokameraer ved inngangene

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å installere videokameraer ved alle innganger. Kostnader og leverandør velges basert på tilbud og presenteres for beboerne.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

7.3 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan Granberg Borettslag 2025

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

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

8.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

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

8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Dato passert, delegat ikke valgt.

8.4 Valg av valgkomite

Kristoffer Tønder og Rizwan Mohammed er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Tønder

8.5 Valg av kontrollkomite

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

Vedtak:

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

Før sak 8.1 "Valg av styremedlemmer" ble det tatt stilling til sak fremmet i møte om mistillit til styret i sin helhet.

Forslaget fikk ikke flertall ved avstemming.

Nytt styre består av:

Styreleder: Elyas Mohammed (2024-26)

Styremedlem: Sada Mohamed Hussein (2024-26)

Styremedlem: Nasar Iqbal Nawaz (2025-27)

Styremedlem: Nour-Eddine Rahali (2025-27)

Styremedlem: Jahangir Abbas Butt (2025-27)

Varamedlem: Houria Hajji (2025-26)

Varamedlem: Salma Riaz (2025-26)

Varamedlem: Alexey Balabannikov (2025-26)

Varamedlem: Bile Abdikarim Wabari (2025-26)

Varamedlem: Kristoffer Tønder (2025-26)

Protokoll for Granberg borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Aleksander Wærenskjold (sign.)
Valeriy Shepenkov (sign.)

05.06.2025

04.06.2025

Vedtekter

for

Granberg Borettslag org nr 946 738 441

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL boligbyggelag som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Granberg Borettslag rett til å eie inntil 2 (to) av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, radiatorer og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (ikke påstøp, som er andelseiers ansvar).

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Særskilte regler for Granberg Borettslag

11-1 Garasjerett

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

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

Parkering i garasjeanlegget skjer for egen risiko og regning.

11-2 Kontrollkomité

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

11-3 Kostnader til vedlikehold av felles rørsystem

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

11-4 Økonomisk kompensasjon

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

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

11-5

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

11-6 Kameraovervåking

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

12 VEDTEKSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



Oslo

GRANBERGSTUBE

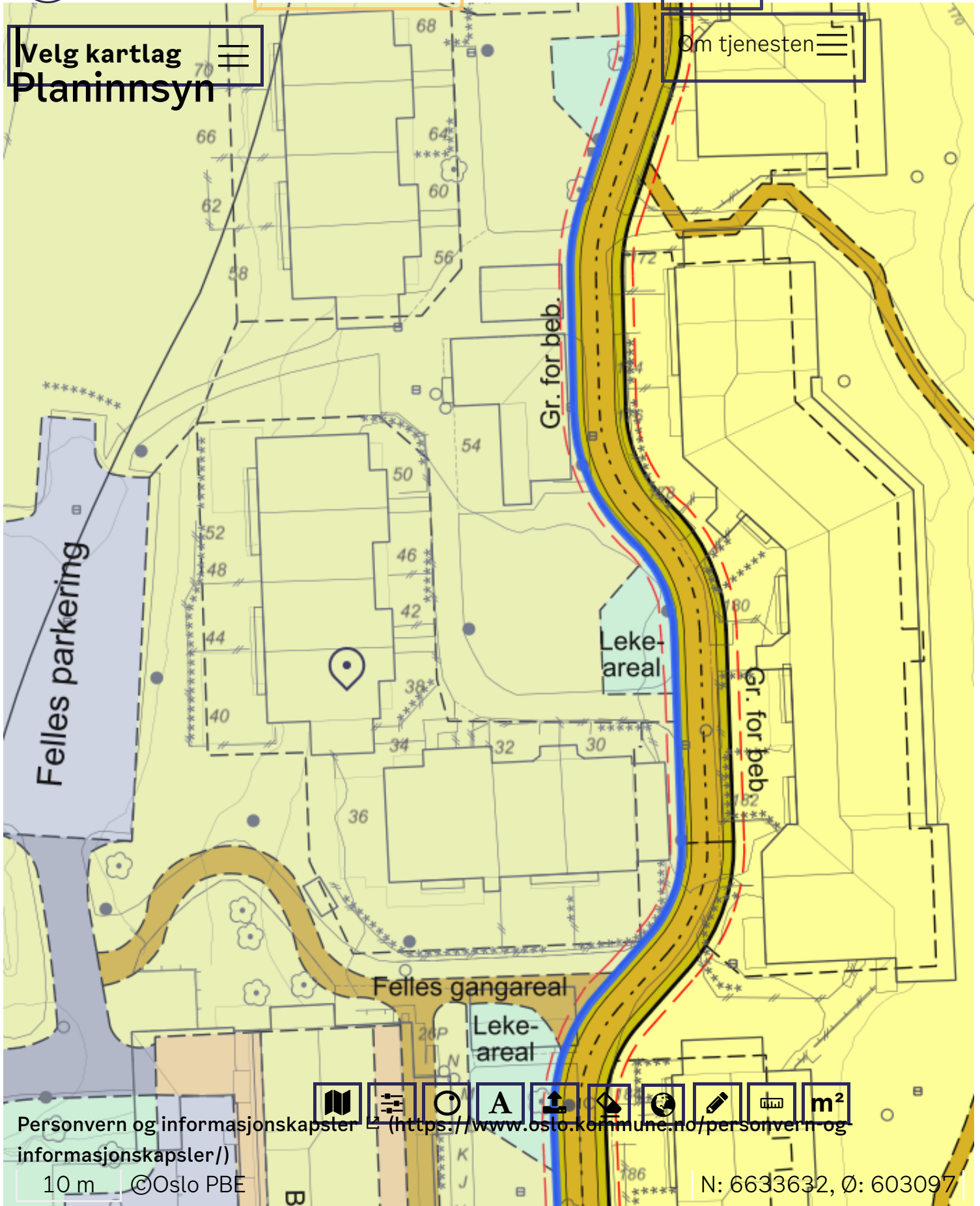


Del



Velg kartlag
Planinnsyn

Om tjenesten



Personvern og informasjonskapster (https://www.oslo.kommune.no/personvern-og-informasjonskapsler/)

10 m ©Oslo PBE

N: 6633632, Ø: 603097



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.