

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-

Fellesgjeld: Kr 36 196,-

Omkostn.: Kr 9 331,-

Total ink omk.: Kr 4 245 527,-

Felleskostn.: Kr 6 948,-

Selger: Luis Jose Izurieta

Velastegui / Carolina Jose Izurieta Nieto

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1992

BRA-i/BRA Total 106/110 kvm

Tomtstr.: 49545 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 176, bnr. 389

Snr. 1

Andelsnr.: 58

Oppdragsnr.: 1002250212

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Granbergstubben 26A - en innholdsrik familiebolig sentralt på Bjørndal!

Kvaliteter:

- Deler av andel fellesgjeld kan nedbetales slik at nye felleskostnader vil være ca. kr. 4 868,- pr. mnd.
- Rekkehusleilighet over 2 plan
- Vinduer på tre sider av bygget
- Garasjeplass medfølger
- Lys stue med utgang til balkong på 10 kvm
- Separat kjøkken med egen spise plass
- 2 badrom (én i hver etasje)
- 3 store soverom
- Innvendig bod m/vindu og ekstern bod
- Veldrevet borettslag med hyggelig bomiljø
- Gjesteparkering for besøkende

Boligen har en praktisk beliggenhet ved Bjørndal senter med umiddelbar nærhet til kollektiv transport, dagligvareforretninger og diverse servicetilbud. God tilgang til barnehager og skoler. Her vil familien trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, kjøkken, bad, soverom, omkleddingsrom.

3. etasje

BRA-i: 56 m² Stue, gang, soverom, soverom 2, bad.

6. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod. Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde (skråtak), men har et gulvareal på ca. 5,5 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av

bodarealet kan dermed opphøre. Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

49545 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker og annen øvrig beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet velholdte fellesarealer med sittegrupper.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligfelt på Bjørndal. Bjørndal kan tilby det meste man kan ønske seg av et nærmiljø. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til marka, har gode solforhold og gangavstand til servicetilbud. Meget barnevennlig beliggende i trafikkstille omgivelser. For de som er glad i marka, kan man benytte seg av flotte turmuligheter både sommer som vinter. På vinterstid er det preparerte lysløyper i Grønliåsen. Det er i tillegg kort vei til Østmarka som byr på store turområder, lysløyper og flere fine badevann.

Ved Seterbråten og Bjørnåsen har man Bjørndal IF, Bjørndal Basketballklubb og KFUK speiderforening. Det er et stort idrettsanlegg på Bjørnholt med fotballbaner, kunstgressbane, preparert skøytebane/ ishockeybane, rulleskiløype, terrengsykkeltrase, kuleløype, preparert akebakke og gratis utlån av utstyr. Det finnes mange sommer- og vinteraktiviteter for både barn og voksne i regi av Bjørndal IF. Bjørndal IF har mye utstyr som kan disponeres gratis av barn og ungdom som vil låne. Idrettsparken består av klubbhus, tre grusbaner, kunstgressbane, tennisbaner, gressbaner og akebakke/ halfpipe. Deichmanske bibliotek har en egen filial på Bjørndal, og har et god tilbud av aktiviteter for både barn og voksne.

Ellers i nærområdet har man også golfbane på Grønmo, ridesenter, svømmehall og badestrender som Hvervenbukta, Bestemorstranda, Ingierstrand og Katten innenfor kort kjøreavstand.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra med post-i-butikk. Det er også apotek ved siden av Coop Extra i tillegg til lokale restauranter og en tyrkisk matbutikk. Det er også Rema 1000 butikk like ved. For ytterligere servicetilbud har man torget på Hauketo og Senter Syd på Mortensrud med et rikt utvalg av butikker, vinmonopol, samt andre virksomheter som leger, tannleger, treningssenter, terapeuter m.m. Andre sentre i nærheten inkluderer Holmlia senter, Lambertseter senter med Symra Kino, Kolbotn

torg, Holmlia senter og Sæter Torg.

Velkommen til Granbergstubben 26A!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) 0.1 km

Nyjordet barnehage (1-5 år) 0.5 km

Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:

Bjørndal skole (1-7 kl.) 0.1 km

Seterbråten skole (1-7 kl.) 0.9 km

Klemetsrud skole (1-7 kl.) 1.8 km

Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 1.2 km

Bjørnholt videregående skole 1.2 km

Lambertseter videregående skole 8.1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Bjørndal senter (Linje 70N, 71, 77, 77X) 0.2 km

Tog fra Hauketo stasjon (Linje L2, L2x) 4 km

Trikk fra Ljabru (Linje 13, 19) 4.5 km

T-bane fra Mortensrud (Linje 2, 3) 4.2 km

13.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert med befaringsdato 30.06.2025 utført av Erik Øyum. For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp.

VINDUER

Vinduer med isolerglass. Alder: Produsert i 1988.

DØRER

Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass. Alder: Produsert i 1988.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong.

VANNLEDNINGER

Kobber. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i entré med adkomst via inspeksjonsluke.

AVLØPSØR

Synlige avløpsrør av plast. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon. Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med synlige ventiler i bad. Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

HULLTAKING

Baderom i boligens 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det er inspeksjonsluke mot våtsone som gir tilgang til treverk i konstruksjon. Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt. Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm. Målested: Bak dusjsonen. Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Baderom i boligens 2. etasje: Det er utført hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (utenfor dusjsone). Treverk/bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er isteden målt fukt i treverk med tilgang via inspeksjonsluke ved siden av dør mot bad. Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt. Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk. Målested: Utenfor dusjsonen. Resultat: Ingen synlige tegn til skade. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av

konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

TILSTANDSGRADER

Følgende punkter har fått TG2 (tilstandsgrad 2):

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut dørene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Balkong: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonen er eldre og har slitasje. Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser for å kartlegge tiltak.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Forholdet må ses i sammenheng med personsikkerhet, i henhold til gjeldende krav skal rekkverkshøyde være minimum 0,90 meter, rekkverk/trinn skal ikke ha åpninger på mer enn 10 cm og det er krav til håndløper på begge sider. Det er imidlertid ikke krav utbedringer i henhold til gjeldende krav, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales tiltak.

- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Konsekvensen av avviket er at dørkarmene/dørbladene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Kjøkken: Overflater og innredning: Preg av alder og normal slitasje med enkelte bruksmerker/sår. Det er ved overgang mellom gulv/innredning påvist ufagmessig utførelse. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning/overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Kjøkken: Avtrekk: Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Det er irr på rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør. Eldre avløpsrør vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet har ikke synlig avtrekksventil. Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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

Følgende punkter har fått TG3 (tilstandsgrad 3):

-Begge badetrom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater generelt fremstår med ufagmessig utførelse, det er registrert sprekkdannelser i fliser, bom i flis, manglende dreneringsåpning fra innebygget sistene, svertesopp i fuger, riss/sprekkdannelser i fuger og begrenset fall. Ovennevnte forholdt kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i rommet/nærliggende konstruksjoner. Ovennevnte forhold kan være en indikasjon på fuktpåkjenninger i bakomforliggende konstruksjon og krever jevnlig overvåking. Som følge av ovennevnte avvike må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som

oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,- per baderom, over kr. 600 000,- totalt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja. Bad 1. etasje: Sprukne fliser ved wc. Speilskapet på badet må skiftes. Bad 2 etasje: Sprukne fliser ved wc.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- Svar: Ja. I 2022 opplevde vi tilbakeslag av vann på badet i andre etasje. Vaktmester gjennomførte høytrykksspyling og det har vært i orden siden.

Tilleggs kommentar:

Sølvkre observeres av og til på badet. Som oftes i vinterstid.

Innhold

Boligen ligger flott til i andre etasje og strekker seg over to plan og inneholder:

Første etasje:

Entré/ gang, kjøkken, bad, 1 soverom og innvendig bod med vindu (benyttes som omkleddingsrom).

Andre etasje:

Stue med utgang til vestvendt balkong på 10 kvm, 2 soverom, bad/ wc og mellomgang.

I tillegg disponerer boligen 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg, 1 bod på loft på ca. 5,5 kvm. gulvflate (skråtak), samt tilgang til bruk av borettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

FØRSTE ETASJE

ENTRÉ/ GANG

Pent og innbydende inngangsparti med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

KJØKKEN

Praktisk kjøkken med god plass til oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning består av skap med slette fronter. Foliert benkeplate med nedfelt platetopp og kum. Ventilator tilkoblet felles anlegg. Integrerte hvitevarer

inkluderer platetopp og stekeovn. Frittstående kjø- og fryseskap samt oppvaskmaskin. Alle hvitevarer vil medfølge.

SOVEROM I

Romslig og godt skjermet hovedsoverom med mer enn nok av plass til både dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt øvrig møblement og interiør. Soverommet vender mot grøntarealer som er fri for gjennomgangstrafikk.

INNVENDIG BOD MED VINDU / OMKLEDNINGSROM

Praktisk rom med mange bruksmuligheter. Boden benyttes i dag som et omkleddningsrom. Rommet har et vindu som slipper inn naturlig lys. I henhold til originale byggetegninger er dette rommet betegnet som en bod, men rommet er i dag benyttet som et omkleddningsrom. Av den grunn er rommet betegnet og beskrevet i denne salgsoppgave etter rommets faktiske bruk, uten at dette betyr at det er godkjent for varig opphold eller at det er søkt om bruksendring for rommet.

BADEROM I

Lyst og pent baderom med innredning bestående av dobbel servant, vegghengt wc, servantskap, speilskap med hyller og badekar. Håndkletørker montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

ANDRE ETASJE

STUE

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Allrommet har god plass til både sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement og interiør, samt stor TV om ønskelig. Fra stuen er det utgang til boligens balkong.

BALKONG

Herlig vestvendt balkong på 10 kvm. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen. Balkongen har fint utsyn mot grønne omgivelser. God plass til å møblere med sittegruppe, grill, planter og annet ønsket interiør.

SOVEROM II

Romslig og godt skjermet hovedsoverom med mer enn nok av plass til både dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt øvrig møblement og interiør. Soverommet vender mot grøntarealer som er fri for gjennomgangstrafikk.

SOVEROM III

Lyst soverom II som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, oppbevaring, skrivebord og øvrig møblement i dette rommet.

BADEROM II

Lyst og romslig flislagt baderom. Praktisk vindu som gjør det enkelt å lufte ut.

Baderomsinnredning består av servant med tilhørende skap, vegghengt wc, håndkletørker og dusj på gulv med innfellbare glassdører.

OVERFLATER

GULV

Laminat.

VEGGER

Sparklet/pussede og malte overflater

TAK

Sparklet/pussede og malte overflater.

Innbo og løsøre

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

Alle hvitevarer med unntak av vaskemaskin vil medfølge leiligheten ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen disponerer en bruksrett til en garasjeplass. Det er mulig å anlegge ladeboks på garasjeplassen. Bekostning for dette må den enkelte andelseier selv sørge for og etter avtale med styret. Kostnader knyttet til strømforbruk må også betales av den enkelte andelseier.

Borettslaget har gjesteparkering mot elektronisk registrering.

Vil du leie ut garasjeplassen din, eller ønsker å leie en, kan du annonsere gratis på borettslagets nettside.

Fra borettslagets hjemmeside:

Nyinnflyttede beboere må så raskt som mulig sørge for å sende styret informasjon om de kjøretøy som skal registreres, helst noen dager før man flytter inn i borettslaget. Inntil kjøretøyet er registrert av styret og dette er registrert av parkeringsselskapet, må nyinnflyttede beboere sørge for å registrere sitt kjøretøy som gjest, dersom våre parkeringsplasser skal benyttes. Parkering på egen plass i fellesgarasje krever ingen slik registrering.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1271635

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Diverse

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart ekstern bod og borettslagets øvrige fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med oppvarming gjennom radiatorer.

Målere for individuell avregning av fjernvarme/ varmtvann er installert. Avregning skjer direkte med Eviny Termo AS, og eier får en egen faktura hver måned.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 276 991

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 107 964

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader drift, kr. 4 057,-

Avdrag IN, kr. 1 953,-

Renter IN, kr. 127,-

Strøm for fellesarealer, kr. 271,-

Restverdi varme, kr. 200,-

Trappevask, kr. 110,-

Mnd.leie bilplass, kr. 230,-

Det er mulighet for individuell nedbetaling av deler av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dersom denne andelen av fellesgjelden innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 4 868 ,- per måned, med dagens lånevilkår og felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 948

Andel Fellesgjeld

Kr 36 196

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.07.2025

Andel fellesformue

Kr 30 830

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Granberg Borettslag

Organisasjonsnummer

946 738 441

Andelsnummer

58

Om borettslaget

Granberg borettslag består av 239 boliger og 4 næringslokaler.

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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Borettslagets eiendommer er forsikret og forsikringen dekker bygningene og

fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Borettslaget har et grendehus som beboerne kan leie. Grendehuset ligger på Granbergstubben 54 (styrekontoret). Grendehuset har plass til maks. 20 personer. Det er kjøkken med service, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin. I henhold til borettslagets hjemmeside den 09.08.2024, kan grendehuset leies for kr. 500,-. I tillegg må det betale et depositum på kr. 2000,-. Depositumet betales tilbake når nøkkelkortet leveres tilbake, lokalet er funnet i orden og rengjøringen er godkjent. Se mer informasjon på borettslagets hjemmesider.

Ifølge borettslagets hjemmeside den 09.08.2024 ble det gjennomført reparasjon av asfaltdekke på borettslagets arealer i 2023. Arbeidet ble utført av Veidekke Infrastruktur AS på vegne av Granberg Borettslag.

Det fremkommer av årsmøtedokumenter for 2025 at det ble vedtatt at borettslaget vil gjennomføre en tilstandsvurdering og utarbeide en vedlikeholdsplan innen fire måneder fra mai 2025. Kostnaden for å utarbeide vedlikeholdsplanen per andelseier vil være kr. 700,- til kr. 1.000,-. Styret informerer at tiltaket sikrer borettslagets økonomi og reduserer risikoen for uforutsette utgifter. Planen vil trolig inkludere oppussing av oppgangene, utbedring av balkonger og garasjeanlegg, samt bytte av tak og takrenner. Tilstandsvurderingen vil også avdekke eventuelle behov for ytterligere vedlikehold, samt gi beboerne større trygghet ved identifisering og effektiv utbedring av farlige forhold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld er ca. kr. 7 260 618,- per 14.07.2025.

Borettslaget har 1 felleslån og har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslagets lånevilkår per 14.07.2025:

Lånummer: 11419471 5, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.07.2025: 4,54 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 14.07.2025: Kr. 7 260 618,-

Boligens andel av saldo: Kr. 36 197,-

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

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

Sikringsordning fellesgjeld

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

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

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

Garasjerett:

Andelseiere som per 01.12.2000 sto oppført i lagets innskuddsregistre med en nummerert parkeringsplass i et av lagets garasjehus, er å regne som garasjeinnehaver til denne plassen. Denne garasjeplassen skal i all fremtid, hvis det ikke foregår et bytte av garasjeplass, følge vedkommendes leilighet. Andelseier som eier eller disponerer bil har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand, eventuelt fremleietaker, eier eller disponerer en bil.

Granberg Borettslag tar det økonomiske ansvaret for rørføring fram til radiatorene i den enkeltes leilighet. Granberg Borettslag har kameraovervåking på borettslagets område, for å forbygge forsøpling, hærverk og annen kriminalitet. Opptakene gjøres i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

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

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

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

Utekran: Den enkelte beboer er selv ansvarlig for avstengning av utekran tilknyttet sin

leilighet før frosten kommer. Beboerne må selv betale for reparasjon av frostskader ved forsømmelse av dette.

Ansvar for garasjeanlegg:

- Granberg borettslags beboere har plikt til å ta vare på og vedlikeholde lagets garasjeanlegg. Det er forbudt å parkere slik at det hindrer fri ferdsel til og fra garasjeanlegget. Parkering i felles garasjeanlegg skjer for egen risiko og regning.
- Parkeringsrett: Beboere som har garasjerett/leier garasjeplass har rett til å parkere sin bil på anvist plass i borettslagets garasjeanlegg.
- Annen bruk av garasjeplass: Det er kun tillatt å oppbevare 4 funksjonelle vinter- eller sommerhjul, evt. skiboks, som passer til vedkommendes bil. Det vises til brannforskriften.
- Sjøppel/renhold: Det er forbudt å kaste søppel inne i garasjeanlegget. Beboerne som har garasjerett eller leier garasjeplass har plikt til å holde garasjeplassen ren til enhver tid. Styret kan når som helst tillyse dugnad, det vil si feiing av garasjeanlegget.
- Anlegget skal feies/vaskes minimum to ganger per år. I den forbindelse har den som eier garasjeplassen eventuelt den som leier, plikt til å delta gjennom å rengjøre sin egen garasjeplass.
- Tyveri, brann- og vannskade: Alle som har adgang til garasjeanlegget har plikt til så fort som mulig å varsle om tyveri, brann og vannskade på vakttelefonens nødnummer 99 500 113.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler:

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 176, bruksnummer 389, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 58 i Granberg Borettslag med orgnr. 946 738 441

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

31.08.1988 - Dokumentnr: 58190 - Best om garasje/parkering

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

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1989 - Dokumentnr: 14751 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1989 - Dokumentnr: 14752 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1988 - Dokumentnr: 83521 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 27313/34886

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen fra 1991.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak

er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Planløsning:

Dagens planløsning i boligen har et mindre avvik fra originale byggetegninger. Veggen mellom vaskerom og bad/wc i 2. etasje er fjernet for å lage ett stort rom.

Omkledningsrommet er betegnet som bod i originale tegninger. Det er ikke sendt inn byggemelding på ovennevnte endringer og dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Det gjøres oppmerksom på at dette er utført av en tidligere eier, og nåværende eier kan dermed ikke svare for tidligere forhold. Nåværende eier påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent en eventuell omgjøring i ettertid.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, forretning/ kontor, gangareal, vei, lekeareal og parkering. Området rundt er regulert til bolig, lek/ opphold, kirke, forretninger, kontorer, friområde, fellesarealer, vei, skole, allmennyttige formål m.m.

Reguleringsplan 17986, S-S-2566 og S-2644. Gjeldende for området er Kommunedelplan 17 (KDP-17) for torg og møteplasser.

Pågående plansaker i nærområdet:

201006489 - Follobanen. Nytt dobbelspor Oslo-Ski. Planområdet dekker både alternative trasekorridorer, tverrslagstunneler og anleggsområder.

Pågående byggesaker i nærområdet:

200711218 - Granbergstubben 24 - Tilbygg for ny tørrkjøler

202555925 - Granbergstubben 7 - Tilbygg, fasadeendring og installasjon av ventilasjonsaggregat - bygg 4,5 og 6 - Bjørndal skole

202555923 - Granbergstubben 7 - Tilbygg, fasadeendring og installasjon av ventilasjonsaggregat - bygg 1, 2 og 3 - Bjørndal skole

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskart og bestemmelser.

Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, forretning/ kontor, gangareal, vei, lekeareal og parkering.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

36 196 (Andel av fellesgjeld)

4 236 196 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 245 527 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 253 427 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 256 227 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

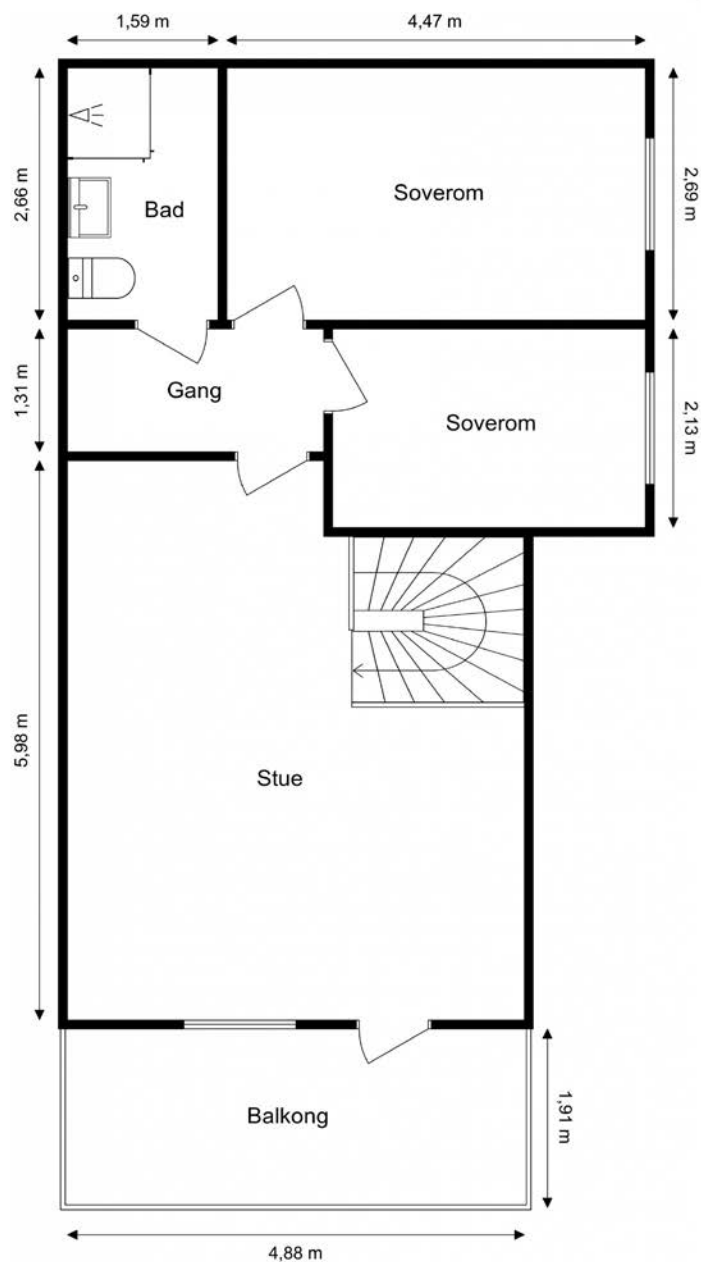
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

14.08.2025

PLANTEGNING 2.

ETASJE



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











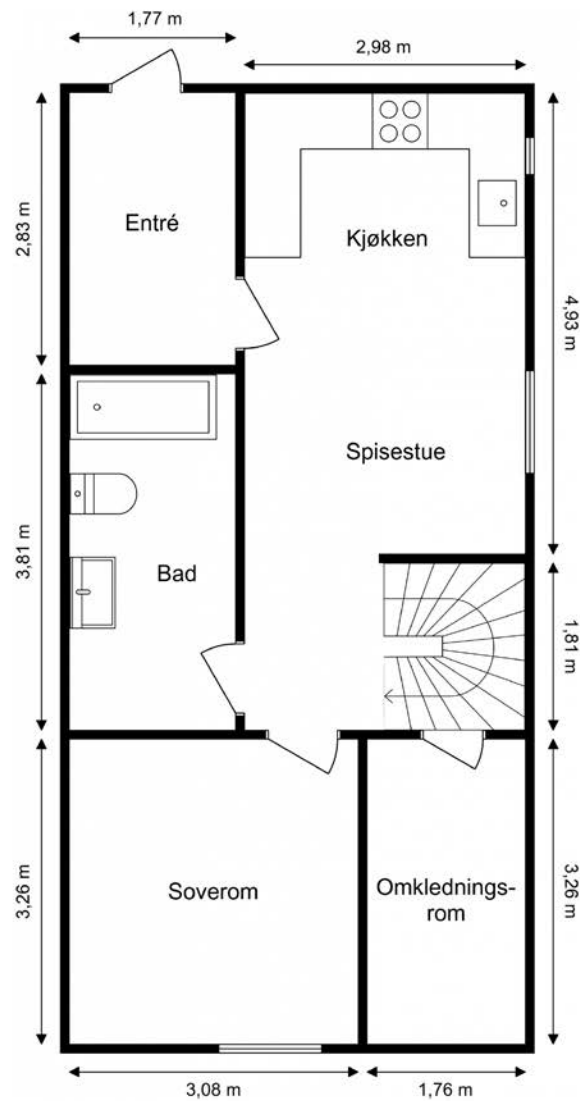






PLANTEGNING 1.

ETASJE



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



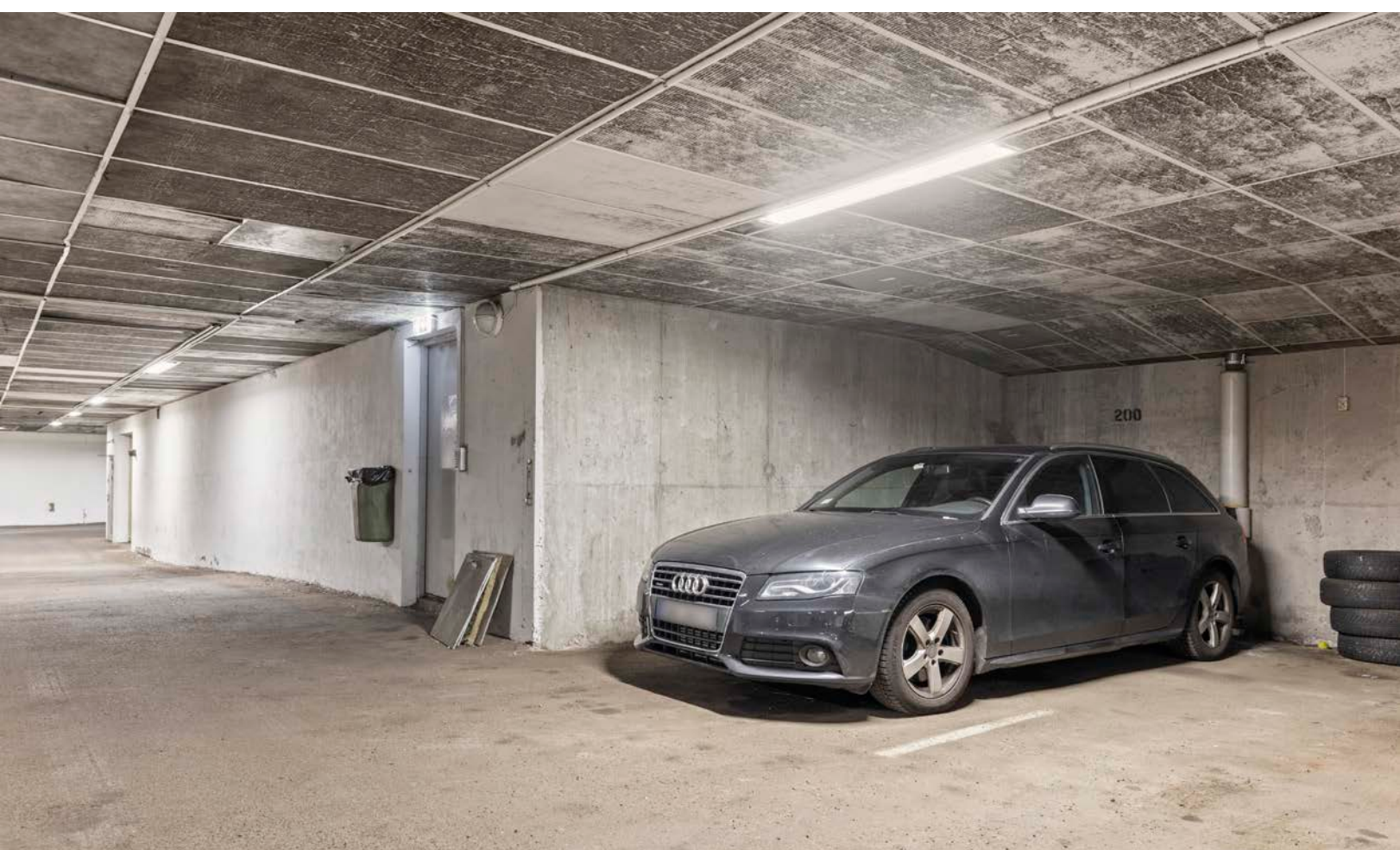














Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Granbergstubben 26 A, 1275 OSLO



OSLO kommune



gnr. 176, bnr. 389



Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 21421-1216

Referansenummer: QL1623

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue og kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette

oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

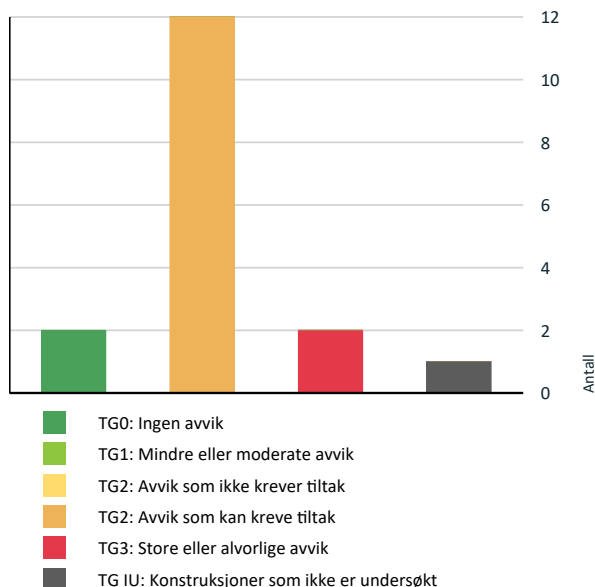
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Omkledningsrom er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men fremsto som omkleddningsrom under befaring og er av den grunn omtalt som omkleddningsrom i rapporten.



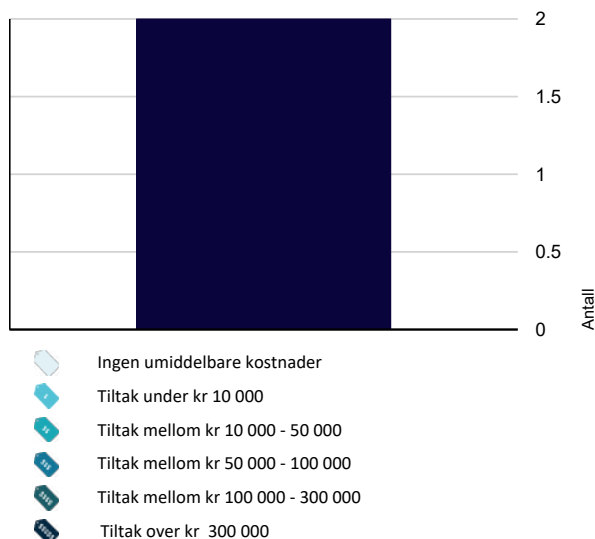
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1988.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass.

Alder: Produsert i 1988.

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre dører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut dørene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Vest.

Konstruksjon: Fliser på dekke. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 10 m².

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Vannavrenning: Det er registrert sluk på balkongen.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,00 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjonen er eldre og har slitasje.

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser for å kartlegge tiltak.

TG IU Andre utvendige forhold



Tilstandsrapport

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNSENDIG

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,89 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Forholdet må ses i sammenheng med personsikkerhet, i henhold til gjeldende krav skal rekkverkshøyde være minimum 0,90 meter, rekkverk/trinn skal ikke ha åpninger på mer enn 10 cm og det er krav til håndløper på begge sider. Det er imidlertid ikke krav utbedringer i henhold til gjeldende krav, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvensen av avviket er at dørkarmene/dørbladene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Overflater generelt fremstår med ufagmessig utførelse, det er registrert sprekkdannelser i fliser, bom i flis, manglende drengsøpning fra innebygget systerne, svertesopp i fuger, riss/sprekkdannelser i fuger og begrenset fall.

Ovennevnte forholdt kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i rommet/nærliggende konstruksjoner.

Ovennevnte forhold kan være en indikasjon på fuktpåkjenninger i bakomforliggende konstruksjon og krever jevnlig overvåking.

Som følge av ovennevnte avvike må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er inspeksjonsluke mot våtsone som gir tilgang til treverk i konstruksjon. Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell



Tilstandsrapport

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Overflater generelt fremstår med ufagmessig utførelse, det er registrert sprekkdannelse i fliser, bom i flis, manglende drengåpning fra innebygget sistene, svertesopp i fuger, riss/sprekkdannelse i fuger og begrenset fall.

Ovennevnte forhold kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i rommet/nærliggende konstruksjoner.

Ovennevnte forhold kan være en indikasjon på fuktpåkjenninger i bakomforliggende konstruksjon og krever jevnlig overvåking.

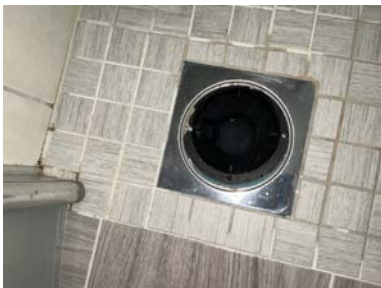
Som følge av ovennevnte avvik må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (utenfor dusjsone). Treverk/bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er isteden målt fukt i treverk med tilgang via inspeksjonsluke ved siden av dør mot bad.

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.

Målested: Utenfor dusjsonen.



Tilstandsrapport

Resultat: Ingen synlige tegn til skade. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ukjent.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn og platetopp.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning/overflater bærer preg av alder og normal slitasje med enkelte bruksmerker/sår.

Det er ved overgang mellom gulv/innredning påvist ufagmessig utførelse.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning/overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk mot kanal.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Kopper.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i entré med adkomst via inspeksjonsluke.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

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

Det er ikke behov for utbedrings tiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for utbedrings tiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør. Eldre avløpsrør vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med synlige ventiler i bad.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet har ikke synlig avtrekksventil.

Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

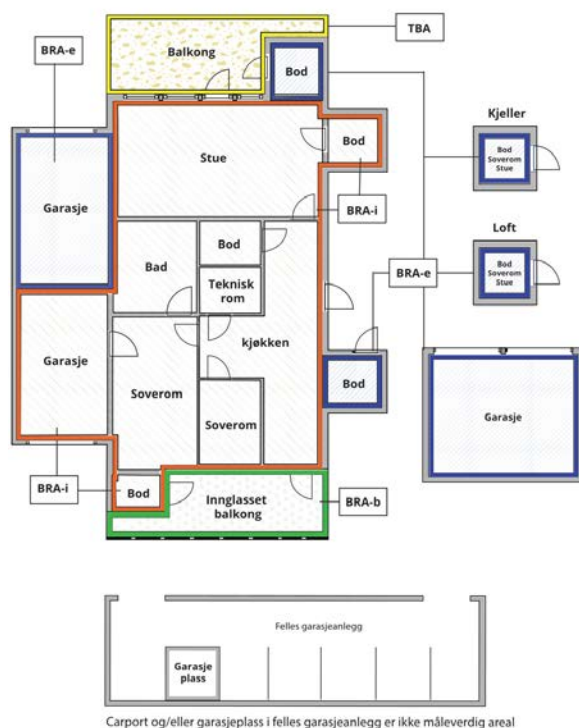
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	10
3. Etasje	56			56	
Loft		4		4	
SUM	106	4			10
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Soverom, Omklæringsrom		
3. Etasje	Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde (skråtak), men har et gulvareal på ca. 5,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Omklæringsrom er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men fremsto som omklæringsrom under befaring og er av den grunn omtalt som omklæringsrom i rapporten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	106	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Selgers Far	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Granbergstubben 26 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANBERG BORETTSLAG	946738441			Izurieta Nieto Carolina Jose, Izurieta Velastegui J L

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

58

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1988



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.06.2025		Fremvist		Nei
Eier	30.06.2025	Eiers representants opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.07.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det



Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250212	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carolina Jose Izurieta Nieto	Luis Jose Izurieta Velastegui
Gateadresse	
Granbergstubben 26A	
Poststed	Postnr
OSLO	1275
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Dnb
Polise/avtalnr.	2227148

Document reference: 1002250212

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1etasje: Sprukne fliser ved wc Speilskapet på badet må skiftes Bad 2 etasje: Sprukne fliser ved wc

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

Document reference: 1002250212

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250212

Tilleggs kommentar

Sølvkre observeres av og til på badet. Som oftes i vinterstid

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carolina Jose Izurieta Nieto	dc24c141bd951ff652b5ae 8e83ccb3e95396c3a1	29.06.2025 17:45:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Luis Jose Izurieta Velastegui	e9526bb9aa8e2bcec607 552bfe1be0738e3f6132	29.06.2025 17:42:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250212

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.07.25 Side 1 av 3

Granberg borettslag	V ³ r ref.:	915/58	Fjdselsdato eier:	19.03.1965
Granbergstubben 26 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	21.02.1995
1275 OSLO	Eiere:	Luis Jose Izurieta Velastegui, Carolina Izurieta		
Organisasjonsnr:	946 738 441	Andelsnr:	58	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 948

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 057
	Strøm til fellesarealer	271
	Avdrag IN-l ³ n	1 953
	Renter IN-l ³ n	127
Tilleggsytelser:	Restverdi varme	200
Objekt:	915/58 Trappevask (1588 - 151)	110
	MND.LEIE BILPLASS, 915/58/plass 200 (531 - 51)	230

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2027	Tot. utg. i kr.:	4 868
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 057
	Strøm til fellesarealer		271
	Avdrag IN-l ³ n	(1.953,00 i J an. 27)	0
	Renter IN-l ³ n	(127,00 i J an. 27)	0
Tilleggsytelser:	Restverdi varme		200
Objekt:	915/58 Trappevask (1588 - 151)		110
	MND.LEIE BILPLASS, 915/58/plass 200 (531 - 51)		230

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	36 196	Gjeld siste ³ rsoppg.:	47 729
Klient ajourf. l ³ n:	8 106 400,46	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 712 483

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11419471 5, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 14.07.2025: 7 260 618

Andel av saldo: 36 197

Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.10.2017 (siste termin 01.01.2027)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Elyas Mohammed

Adresse: Granbergstubben 166

Postnr/-sted: 1275 OSLO

Telefon: Mob.: 93255725

E-post: styret@granbergborettslag.no

Webseite: www.granbergborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2025

Utest³ ende saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.07.25 Side 2 av 3

Granberg borettslag	V ³ r ref.:	915/58	Frjdselsdato eier:	19.03.1965
Granbergstubben 26 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	21.02.1995
1275 OSLO	Eiere:	Luis J ose Izurieta Velastegui, Carolina Izurieta		
Organisasjonsnr: 946 738 441				

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sprrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	30 838	Gjeld:	47 729	Andre inntekter:	920
		Utgifter:	2 920		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	658 300
Andelsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	58

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1989		
G ³ rds/bruksnr:	176/389		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49545

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92797681
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Frjrste innflytting:	14.02.1992	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ') 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de rvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjnpsrett.

Borettslaget har egne nettsider: www.granbergborettslag.no

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

Parkering: De fleste leiligheter har garasje. Ikke alle plassene fjlgjer leilighetene, og er ³ regne som leieobjekt. Venteliste. kfr. styret i borettslaget. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lnper et gebyr ved endring av leietaker.

Ved en eventuell eiendomsskatt faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet fjlgjer boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjnr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers ansvar).

Grunnbok: Seksjon 1 er samleseksjon for alle boenhetene. d rvrige seksjoner er en del av Granberg sameie som styres av borettslaget og eiere av Bjrnmdal Senter.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frjrst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.07.25 Side 3 av 3

Granberg borettslag	V ³ r ref.:	915/58	Fjdselsdato eier:	19.03.1965
Granbergstubben 26 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	21.02.1995
1275 OSLO	Eiere:	Luis Jose Izurieta Velastegui, Carolina Izurieta		
Organisasjonsnr: 946 738 441				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Årsmelding 2023 - Granberg borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Granberg borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Granberg borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946738441
Granberg borettslag består av 239 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for

Granberg Borettslag org nr 946 738 441

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseier plikter å forsikre sin andel så langt som mulig ved tegning av hjem- og innboforsikring. Borettslaget kan likevel dekke andelseiers kostnader ved nødvendige reparasjoner og utbedringer, så langt andelseiers dokumenter overfor styret at forholdet ikke kunne vært dekket av andelseiers forsikring og er dekket av 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 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 ekstraavgifter 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensreglementet for Granberg Borettslag

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

§1 Generelt ansvar for beboere / ro og orden

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

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

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

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

Støyende aktiviteter på søn. og helligdager er ikke tillatt.

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

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

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

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

Forbudte aktiviteter på borettslagets område:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skadedyr: Indre angrep av skadedyr skal straks rapporteres til styret. Skadedyr skal utryddes så snart dette er mulig. Beboer er forpliktet til å holde styret / vaktmester underrettet om utviklingen i saken. Beboer er selv økonomisk ansvarlig for skadedyr-bekjempelse såfremt vedkommende selv er ansvarlig for skadedyrangrepet. Det er beboers ansvar å sørge for utrydding av mindre skadedyr som f. eks. maur og det er beboer som bærer kostnadene for dette.

Tilstedeværelse av rotter og andre smågnagere skal straks meldes til styret.

Brannvern: Beboerne skal ha minst to fungerende røykvarslere i hver av leilighetens etasjer. Beboer er også ansvarlig for at leiligheten til enhver tid inneholder et fungerende brannslukkingsapparat og eller brannslange som følger leiligheten og er borettslagets eiendom.

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

Rengjøring av balkonger og svalganger: Renhold av balkonger/balkonggulv/svalganger skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Urent vann skal ikke skyfles eller tømmes ned over balkongen under. Betongoverflaten på balkonger skal så ofte det er hensiktsmessig innsettes med beskyttende materiale (epoxy).

Risting, banking og lufting av tøy, matter, tepper etc. skal ikke skje fra balkonger og svalganger. Det er forbudt å tørke tøy over rekkverket på balkong.

Eget uteareal: Beboerne har til enhver tid ansvar for å holde orden på eget område tildelt av styret, rundt leiligheten. Det er forbudt å oppbevare større gjenstander som naturlig ikke hører hjemme på dette området. Tildelt område skal være istandsatt, det vil si tilsådd med gress. Beboer har plikt til å slå gress på eget areal. Gress skal ikke være høyere enn 10 cm.

Beplantninger og plener må ikke beskadiges og skal vedlikeholdes slik at de ikke er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende for boområdet for øvrig. Plener skal klippes også utenfor gjerdet der det må sees på som en naturlig forlengelse av den opprinnelige plenen. Beplantning/gjerde i delet mellom to leiligheter avtales de aktuelle beboere seg i mellom. Alle gjerder skal være av treverk med loddrette planker og avstand mellom hver planke, og ikke ha en høyde på mer enn 120 cm. Gjerder skal til enhver tid være hvitmalte. Plassering av gjerde/hekk skal alltid anbringes slik at det må anses som en naturlig fortsettelse av allerede eksisterende hekker eller gjerder. Der det monteres grind skal den følge gjerdes utforming og holdes i stand. Hekker kan ha en høyde på maks 180 cm. Det må alltid ved oppføring eller endring av eksisterende gjerde og ved planting av utvises stor aktsomhet og søkes styret om godkjenning på forhånd. Trær bør plantes slik at når de vokser opp ikke går inn over naboens hage, stikker ut i veibanen, berører vegger eller tilbygg på huset eller på annen måte er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende på boområdet for øvrig. En bør ved planting også ta hensyn til sollyset slik at treet/hekken i minst mulig grad hindrer sol i hagen(e) eller til naboen(e). Trær og busker (med kraftige røtter) må heller ikke plantes inntil murvegg, fordi dette kan medføre skade på drenering, samt gi fukt og frostskafer og teglstein. Det er ikke tillatt å utvide eget tildelt uteareal ved å flytte gjerdet rundt hagen.

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

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

§3 Ansvar for egen oppgang, egne boder og eget loft

Beboerne i blokketasjene har selv ansvar for å holde oppgangen og felles loftsrom tilhørende oppgangen, ren og ryddig og i orden. Den enkelte beboerne har ansvar for at egen bod til enhver tid er merket og avlåst.

Oppganger og trapper i blokkene skal til enhver tid være fri for sko og annet fottøy, sykler, ski, akebrett, barnevogner, handlekurv, skoskap, hyller, planter for at alle utrykningsmannskaper skal ha fri adgang om dette skulle bli nødvendig. Gjenstandene skal oppbevares i oppgangens fellesbod evt. egen bod eller i egen leilighet. Nevnte gjenstander vil bli fjernet. Se eget informasjonsskriv om dette.

Det er strengt forbudt å mellomlagre/oppbevare søppel i oppgangene, på balkonger og svalganger.

Beboere som ikke bor i oppgangen har ingen adgang til andre oppganger eller loft såfremt dette ikke er avklart med de andre beboerne i oppgangen. Det er beboers plikt/ansvar å bortvise uønskede personer ved unødvendig opphold i trappehusene og på loft.

§4 Ansvar for søppel- og avfallshåndtering

Det er strengt forbudt å kaste søppel på bakken inne på borettslagets område. Småsøppel skal kastes i de oppsatte søppelkassene rundt omkring i borettslaget.

Husholdningssøppel skal emballeres forsvarlig og plasseres i containerne som til enhver tid står oppstilt i ditt søppelhus. Det er forbudt å sette søppel på gulvet i søppelhusene.

Papir og papp skal deponeres i egne containere. Glass skal kastes i egne containere plassert ved Rimi-butikken.

Større gjenstander som møbler, hvite- og brunvarer, juletrær eller annet inventar og bruksgjenstander skal beboerne selv levere på avfallsmottak.

§5 Ansvar for garasjeanlegg

Granberg borettslags beboere har plikt til å ta vare på og vedlikeholde lagets garasjeanlegg. Det er forbudt å parkere slik at det hindrer fri ferdsel til og fra garasjeanlegget. Parkering i felles garasjeanlegg skjer for egen risiko og regning.

Parkeringsrett: Beboere som har garasjerett / leier garasjeplass har rett til å parkere sin bil på anvist plass i borettslagets garasjeanlegg.

Annen bruk av garasjeplass: Det er kun tillatt å oppbevare 4 funksjonelle vinter- eller sommerhjul, evt. skiboks, som passer til vedkommendes bil. Det vises til brannforskriften.

Søppel / renhold: Det er forbudt å kaste søppel inne i garasjeanlegget. Beboerne som har garasjerett eller leier garasjeplass har plikt til å holde garasjeplassen ren til enhver tid. Styret kan når som helst tillyse dugnad, det vil si feiing av garasjeanlegget. Anlegget skal feies/vaskes minimum to ganger per år. I den forbindelse har den som eier garasjeplassen eventuelt den som leier, plikt til å delta gjennom å rengjøre sin egen garasjeplass.

Tyveri, brann- og vannskade: Alle som har adgang til garasjeanlegget har plikt til så fort som mulig å varsle om tyveri, brann og vannskade på vakttelefonens nødnummer 99 500 113.

Ikke oppholdsrett: Beboere fra leiligheter eller andre personer som ikke har garasjerett/leier plass i garasjeanlegget har ingen rett til å oppholde seg i borettslagets fellesanlegg og skal bortvises derfra.

§6 **Ansvar for felles- og friareal**

Granbergs beboere har plikt til å ta vare på og utvikle borettslagets fellesareal. Med fellesareal menes alt areal som eies av Granberg borettslag og som ikke disponeres alene av noen av leilighetene. Disse arealene står til fri benyttelse.

Indre område: Med indre område menes området som er naturlig avgrenset av blokker, forretningsbygg og rekkehus. Her er risting, banking og lufting av tøy, matter tillatt hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Følgende forbud gjelder på hele det indre området:

- Sykling på plener
- Lufting av husdyr. Hunder skal holdes i bånd.
- Ballspill, fotballsparking er bare tillatt på anviste ballplasser.
- Rakettoppskyting.

Ytre område: Med ytre område menes område på baksiden av borettslagets blokker (mot Nyjordet, Løvli og på baksiden av forretningsbyggene og rekkehusene mot Slimeveien). Det gjelder et generelt forbud mot å forstyrre privatlivets fred.

Husdyr kan luftes på borettslagets ytre område. Lufting skal ikke sjenere beboerne. Dyreavføring skal **straks fjernes**, emballeres i egnet emballasje og kastes i søppel-containerer.

Parkeringsbestemmelser: Gjelder på / i forbindelse med indre veier i borettslaget, tilkjørselsveier til indre område, merkede parkeringsplasser på borettslagets ytre område eller andre plasser hvor det er mulig å parkere / hensette kjøretøyet. Kontroll av parkeringen vil bli foretatt av det selskap som borettslagets styre til enhver tid har inngått avtale med.

Parkeringsbestemmelsene er angitt på skiltene for området. Det er forbudt å parkere slik at det hindrer borettslagets drift og pågående prosjekter. De som bryter gjeldende reglement vil bli ilagt kontrollavgift eller i verste fall risikere borttauing etter nærmere angitte regler. Parkeringsselskapet har dokumentasjonsplikten i forbindelse med utstedelse av kontrollavgift eller ved inntauing av bil. All kommunikasjon skal i slike tilfeller skje med parkeringsselskapet. Styret vil bare engasjere seg i saker hvor det foreligger sannsynlig brudd på avtalen mellom borettslaget og parkeringsselskapet.

Borettslagets indre veier / bomsystem: Kjøring skal kun skje etter å ha løst bombillett på automat oppsatt nedenfor Bjørndal skole. Unntatt fra dette er utrykningskjøretøyer, TT-tjenesten, biler bemyndiget av posten Norge BA, kjøretøyer med bemyndigelse fra Oslo Renholdsverk eller fra styret /vaktmester. **Maksimal hastighet skal være 15 km/t.** Maksimal parkeringstid er angitt på billetten og parkering skal ikke skje slik at

den hindrer ferdsel av de nevnte kjøretøyer. Biler som overskrider maksimal parkeringstid eller som på annen måte hindrer fri ferdsel, må påregne å bli ilagt parkeringsgebyr eller å bli borttauert uten forvarsel. Styret kan gi unntak fra maksimal parkeringstid, for eksempel ved nødvendig besøk av håndverker. Dette må være avtalt på forhånd.

Merkede parkeringsplasser: Parkering skal normalt skje på de oppmerkede parkeringsplassene innen borettslaget. For øvrig skal parkering skje slik at den er til minst mulig hinder for allmenn ferdsel og drift i borettslaget. Beboerne, forretningsdrivende og besøkende til beboerne og forretningene, kan benytte borettslagets oppmerkede parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende regler for angjeldende område / plasser.

Etter avtale med styret er det oppmerkede egne parkeringsplasser for legesenteret og øvrig næringsvirksomhet tilhørende borettslaget. Det er strengt forbudt å hensette uregistrerte biler uten at dette skjer etter avtale med styret. Slike biler / kjøretøyer vil bli tauert bort uten varsel.

§7 Oppfølging av brudd på ”Husordensreglementet”

Både styret og enkeltbeboere har forslagsrett til endringer i borettslagets ”Husordensreglement”

Styret eller den styret bemyndiger har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere at alle punktene i ”Husordensreglementet” følges.

Beboer kan søke styret om midlertidig fravikelse fra reglementet.

Brudd på ”Husordensreglementet”, herunder pålegg fra styret eller forretningsfører Usbl, kan medføre oppsigelse av leieforholdet (jfr. Husleieloven).

§8 ”Husordensreglementets gyldighet”

”Husordensreglementet” er gyldig fra det ble vedtatt 6. desember 2000 og frem til andre bestemmelser blir gjort av generalforsamlingen.

Nabolagsprofil

Granbergstubby 10 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørndal senter	2 min
Linje 70N, 71, 77, 77X	0.2 km
Hauketo stasjon	6 min
Linje L2, L2x	4 km
Ljabru	7 min
Linje 13, 19	4.5 km
Mortensrud	8 min
Linje 2, 3	4.2 km
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	13.4 km

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	2 min
350 elever, 20 klasser	0.1 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	10 min
334 elever, 18 klasser	0.9 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	20 min
168 elever, 12 klasser	1.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
328 elever, 35 klasser	1.2 km
Bjørnholt videregående skole	15 min
900 elever	1.2 km
Lambertseter videregående skole	11 min
825 elever, 30 klasser	8.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

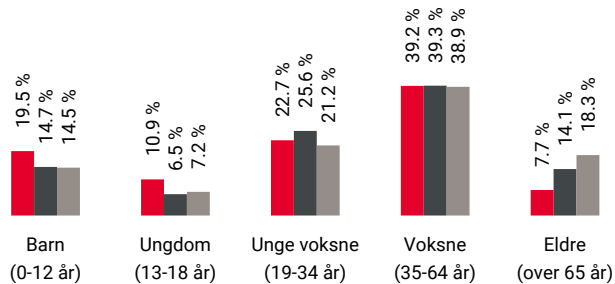
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år)	1 min
51 barn	0.1 km
Nyjordet barnehage (1-5 år)	6 min
50 barn	0.5 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	7 min
62 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal	2 min
PostNord	0.1 km
Rema 1000 Bjørndal	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

	Bjørndal skole	3 min
	Ballspill	0.2 km
	Bjørndal idrettspark	6 min
	Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	0.5 km
	Fresh Fitness Hauketo	6 min
	Sport og Mosjon	8 min

Boligmasse



■ 55% rekkehus
■ 40% blokk
■ 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Mortensrud Torg

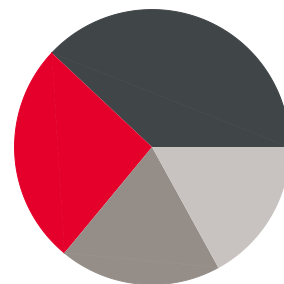
7 min



Bjørndal apotek

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



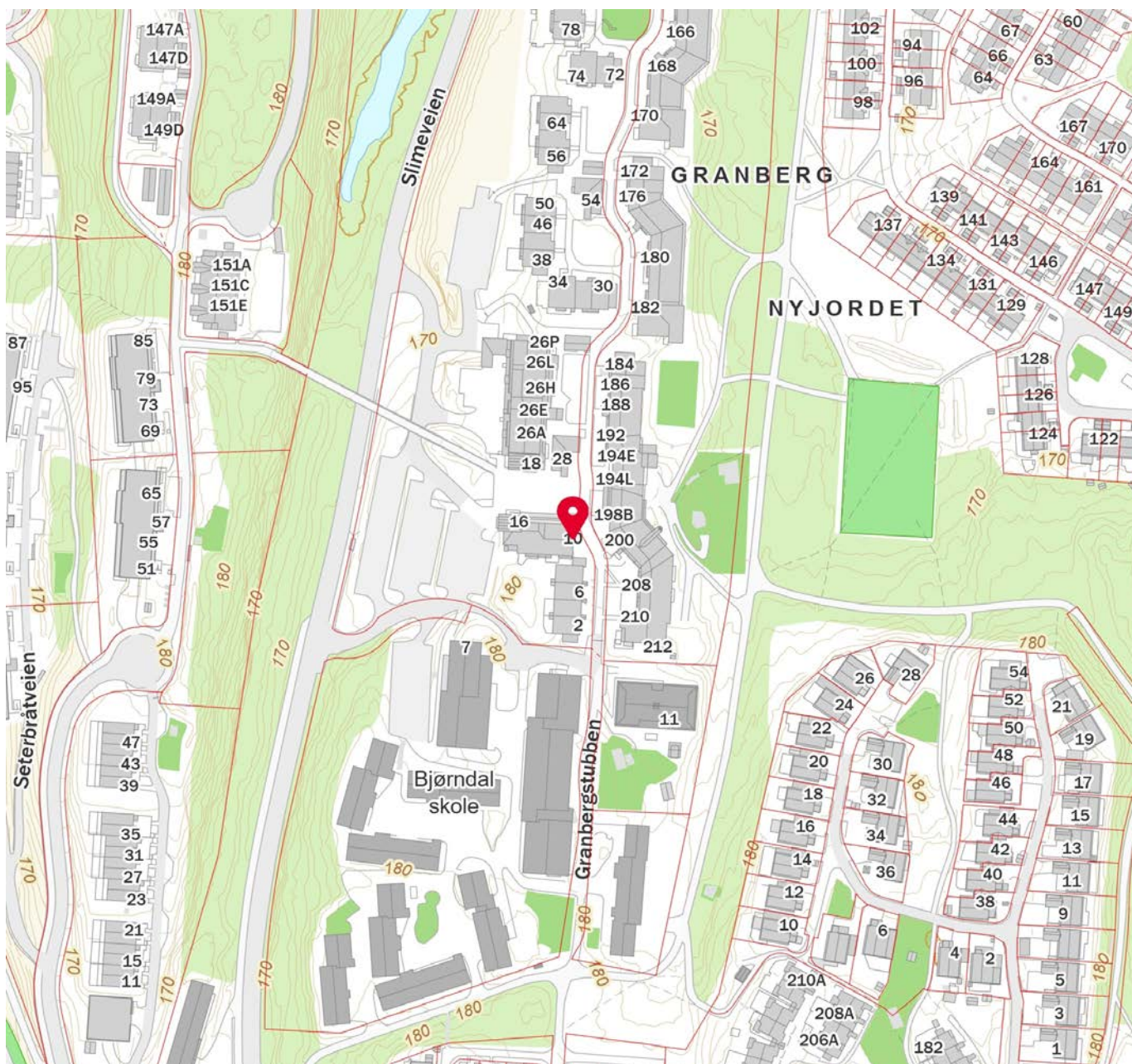
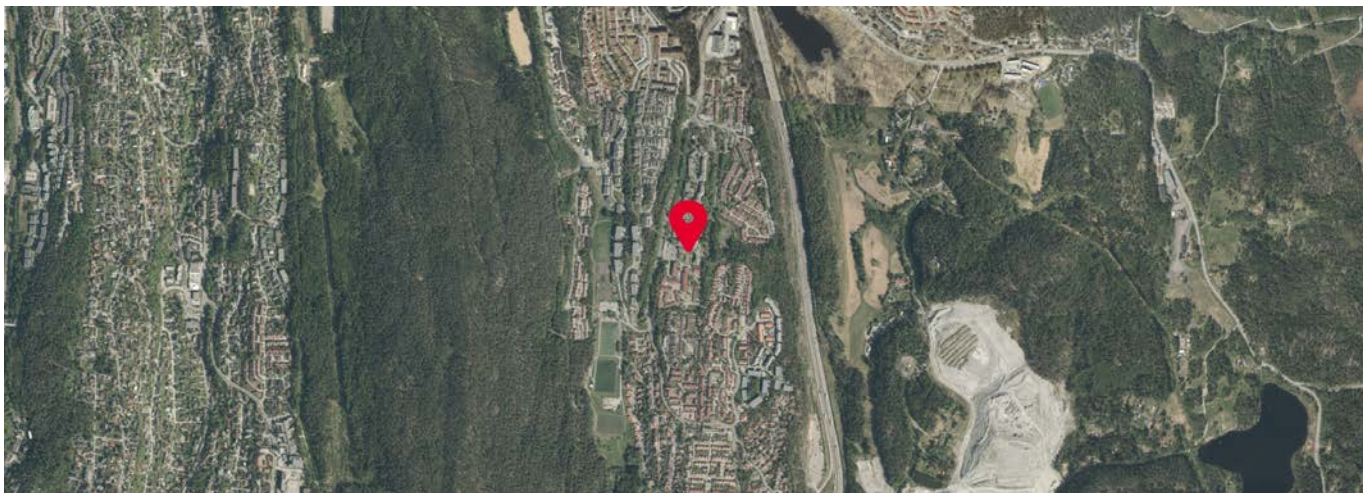
0%

47%

■ Bjørndal
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Granbergstubben 26A
1275 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador

Telefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre