

A modern dining room with a large wooden table and light-colored upholstered chairs. A large window and glass door provide a view of a balcony and a scenic landscape with mountains and water. The room features a white ceiling with recessed lighting and a dark wood coffee table in the foreground.

aktiv.

Granstangen 32A, 1051 OSLO

**Attraktiv 3-roms med vestvendt
innglasset balkong.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 385 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 794 562,-
Felleskostn.: Kr 5 200,-
Selger: Frantzesko Thanasi

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 56/63 kvm
Tomtstr.: 17933.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 33
Andelsnr.: 306
Oppdragsnr.: 1104250024

Attraktiv 3-roms med vestvendt innglasset balkong.

Granstangen 32A er en pen 3-roms med fin beliggenhet på Furuset! Leiligheten ligger i toppetasjen i 8. etasje med innglasset balkong med flott utsikt og gode lys- og solforhold. Området er perfekt for deg som ønsker en rolig, men samtidig sentral beliggenhet med nærhet til det meste.

Store deler av leiligheten er oppusset i 2022-2023

Flott IKEA-kjøkken

Innglasset balkong på 4 m² med fantastisk utsikt

Sol fra ca. kl. 14-20

Utvendig bod på 3 m²

Sentral beliggenhet på Furuset

Kort vei til butikk, t-bane, skole, barnehager mm.

Nærhet til fantastiske friluftsområder

Parkeringsplass etter venteliste



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 4 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Utebod

8. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

BRA-b: 4 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17933.1 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet felles tomt med store plenarealer, asfalterte internveier og flere prydbusker. På tomten er det også sittegrupper og lekeapparater.

Beliggenhet

Granstangen 32B ligger i et barnevennlig og rolig boligområde i bydel Alna, nordøst for Oslo sentrum. Leiligheten har en god intern beliggenhet. Kort vei til skoler og barnehager, samt fotballbaner og lekeplasser. Furuset skole, Granstangen skole og Furustien barnehage ligger like i nærheten.

For den aktive eller naturinteresserte kan området friste med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter ved "Verdensparken", "Alnaparken" og "Mariholtet" som innbyr til friluftsliv med skitrekk, flotte turstier og lysløyper, i tillegg til bademuligheter på Steinbruvannet. Nordre Lindeberg Gård finner du i nærområdet, som er en åpen besøksgård for byens befolkning.

Leiligheten har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Kort vei til dagligvarebutikker, hvor de nærmeste butikkene er Coop Extra Furuset og Rema 1000. I området finner du også Furuset Senter som inneholder alt du kan trenge til det daglige med bl.a. matbutikk, svømmebasseng, bank, apotek, mote, interiør, kafeer, restauranter, gatekjøkken, helsekost, treningssenter, lege og tannlege. Ønsker man et ytterligere servicetilbud kan det nevnes at Alna, Stovner, Triaden og Metro senter ligger i nærområdet, samt Elkjøp Megastore og IKEA på Furuset.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har finert hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med isolasjonsglass. Innglasset balkong. Betongkonstruksjon. Etablert trelameller på gulv. Glassbyggerstein som rekkverk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Malt strie er ikke tilfredsstillende materiale som membran.

Konsekvens/tiltak:

- Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvensen for denne løsningen er at det blir fuktskader på vegger ved direkte fuktbelastning, da malingen ikke tilfredsstiller membran ut fra dagens krav. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå vannbelastning på vegger. Kabinett erstatter øvrig ike mangel på godkjent membran ut fra dagens krav. Montering av våtromsplater kan være en løsning. Kostnadsestimat er kun ca for vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale. Det er eldre vinylbelegg under fliser som membran og ingen synlige tegn til at det er tilfredsstillende tette overganger på rør som stikker opp av gulv. Sluket er rustent og derfor noe usikkerhet om klemring i sluket er tilfredsstillende tett. Se også vurdering av vegger.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er en god løsning at det er etablert kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Dette fører til mindre risiko for fuktskader på badet. Øvrig er det ikke tilfredsstillende membran på gulvet som kan føre til lekkasjer og fuktskade, hvis det skjer ett rørbrudd, tettsluk eller at kabinett fjernes. Kabinett erstatter ikke nevnte avvik og gulv må renoveres med tilfredsstillende membran. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid leiligheten i 2 år og 6 mnd. Selger har bebodd eiendommen de siste 12 mnd.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny do, servant og dusjkabinett ,fliser satt inn i 2022 av rørlegger, vennetjeneste.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Gjennomført sluttkontroll på strømanlegget med alle kurser. Arbeid utført av: Rett Elektro As.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Proff elektriker har gjennomført kontroll på el-anlegget.

Innhold

8. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

Annet: Utebod på ca. 3 kvm.

Standard

Entrè

Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entrè utstyrt med garderobeskap. Entrè/gangen har nyere gulv og en dekorativ spilevegg. Det er heis opp til leilighetsplan og callinganlegg.

Stue

Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard med et pent laminatgulv og slette vegger malt i tidsriktige farger. Stuen er møbleringsvennlig utformet med god plass til både sofa og spisegruppe. Downlights i himling. Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen. Den innglassede balkongen er på ca. 4 m² og er solrikt vendt mot sørvest. Fantastisk utsikt fra 8. etasje.

Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne innredning fra 2022-23 med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt sort kjøkkenkum. Godt utbygget med skap- og benkeplass. I tillegg er det en kjekk barløsning for de raske måltidene. Hvitevarene medfølger og består av koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap kjøl/frys. Av tekniske løsninger er det belysning under overskapene og kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom

Hovedsoverommet har en fin størrelse med god plass til dobbeltseng. Rommet er utstyrt med et lite walk-in-closet med hyller og oppheng. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Har du behov for hjemmekontor får en også plass til dette.

Bad

Badet ble delvis pusset opp av selger i 22-23 med nye fliser på gulv. Her finner du dusjkabinett, frittstående toalett og baderomsinnredning. Innredningen består av servant med to skuffer under og speil med belysning. Badet har også opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Lagring

Leiligheten har en utvendig bod på ca. 3 m².

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det er mulig å kjøpe sofa, seng, vaskemaskin om ønskelig.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er mulighet for å leie parkeringsplass av borettslaget etter venteliste.

Andelseiere uten garasje plass og andelseiere som har flere biler med registrert adresse i Granstangen skal benytte særskilt parkeringstillatelse som betyr ubegrenset parkeringstid. Ladestasjon for elbil er forbeholdt borettslagets beboere. GRØNN parkeringstillatelse for ladeplassene bestilles og hentes hos vaktmester. Parkeringstillatelsen må ligge synlig i frontruten. Merk at plassene kun skal brukes til lading.

For gjester benyttes parkeringstillatelse utdelt (via postkasser) av styret. Tillatelsen skal benyttes ved all parkering utover 45 minutter. Ved parkering utover 3 sammenhengende dager – uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden – må utvidet tillatelse innhentes ved å kontakte parkeringsselskapet (se skilt). Andelseiere med behov utover dette kan søke om leie av fast plass ut via henvendelse til styret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92767859

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming av leiligheten.

Info strømforbruk

Strømkostnader er ifølge selger på vinterstid ca. kr. 1000-1700 og sommerstid ca. kr. 400-900.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 941 010

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 764 038

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Varmtvann, TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, forretningsfører samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Herav:

Felleskostnader 3.282,-

Trappevask 88,-

Kabel-tv 119,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS02 1.711,-

Kostnader for fjernvarmeavregnes årlig etter forbruk og ved eierskifte, dette betales som et månedlig á-konto beløp. Beløpet fastsettes av styret årlig etter avregning. Det er installert målere slik at avgiftene vil variere etter forbruket i leiligheten. Avlesning av forbruk gjøres etter henvendelse fra kommunen. Gebyret betales å konto basert på siste avlesning. Avregning foretas i forbindelse med neste forfall på kommunale avgifter. Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 200

Andel Fellesgjeld

Kr 385 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.02.2025

Andel fellesformue

Kr 5 946

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Granstangen Borettslag;

Organisasjonsnummer

951611492

Andelsnummer

306

Om borettslaget

Borettslaget består av 321 andelsleiligheter. Granstangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951611492, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 110, 33 34 35. Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS-98208008811

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 60.711.249,-

Restløpetid: 27 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Lånenummer: OBOS02-98208078267

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 101.900.734,-

Restløpeid: 19 år

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

IN- ordning: Borettslaget har IN ordning. Muligheter for innfrielse 30.05. og 30.11. Det er kun IN ordning på lånenummer 98208078267.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har IN ordning. Muligheter for innfrielse 30.05. og 30.11. Det er kun IN-ordning på ett av de felles lånene. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å ha enten én hund eller én katt pr. andelseier. Hund skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver eier av hund er kjent med politivedtektene angående hundehold og båndtvang og straffebestemmelser. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne evt. ekskrementer fra trapper, ganger, veier, plener o.l. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, må eieren av hund eller katt omgående fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. Slikt vedtak fattes av styret. For øvrig må eier av hund eller katt godta og følge de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslagets generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 33 i Oslo kommune. Andelsnr. 306 i Granstangen Borettslag; med orgnr. 951611492

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/110/33:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42983 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1977 - Dokumentnr: 7972 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:110 Bnr:4

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 20.03.1981.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 16.01.2013.

Leiligheten er opprinnelig 2-roms leilighet. Det er etablert ekstra soverom i stue. Bod tilknyttet hovedsoverom er fjernet. Det er ikke kjent om endringer er søkt godkjenning av styret i borettslaget/kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.03.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan S-4926. Hensikten med planen er å utvikle Furuset til et forbyldeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.

Pågående byggesaker:

Granstangen 51 - Oppføring av teknisk bygg og etablering av energilager

Saksnummer: 202112271

Granstangen 51 - Energilager for fjernvarme

Saksnummer: 202308755

Trygve Lies plass 3 - Rehabilitering av likeretterstasjon - Forsterkning av bærende dekker for trafo, nytt ventilasjonsanlegg, ny brannalarm og nytt ledesystem

Saksnummer: 202309543

Søren Bulls vei - Oppføring av bolig- og næringsbygg - Felt S5 Furuset

Saksnummer: 201911141

Granstangen 1 - 13 - Oppføring av fem boligblokker med tilhørende garasjeanlegg - Bygg 18-22

Saksnummer: 202302295

Granstangen 27 - 35 - Oppføring av to boligblokker - Byggetrinn 3 - Bygg 8-11

Saksnummer: 202317051

Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

(H810_1) Området har krav om godkjent områderegulering. Det betyr at det ikke er tillatt å bygge før det er vedtatt en områderegulering for hele området.

(H190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen)) Området har restriksjoner for sprengning og brønnboring, for å sikre eksisterende og fremtidige tunneler.

Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 400 000 (Prisantydning)

385 000 (Andel av fellesgjeld)

3 785 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 794 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 802 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 805 262 (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 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

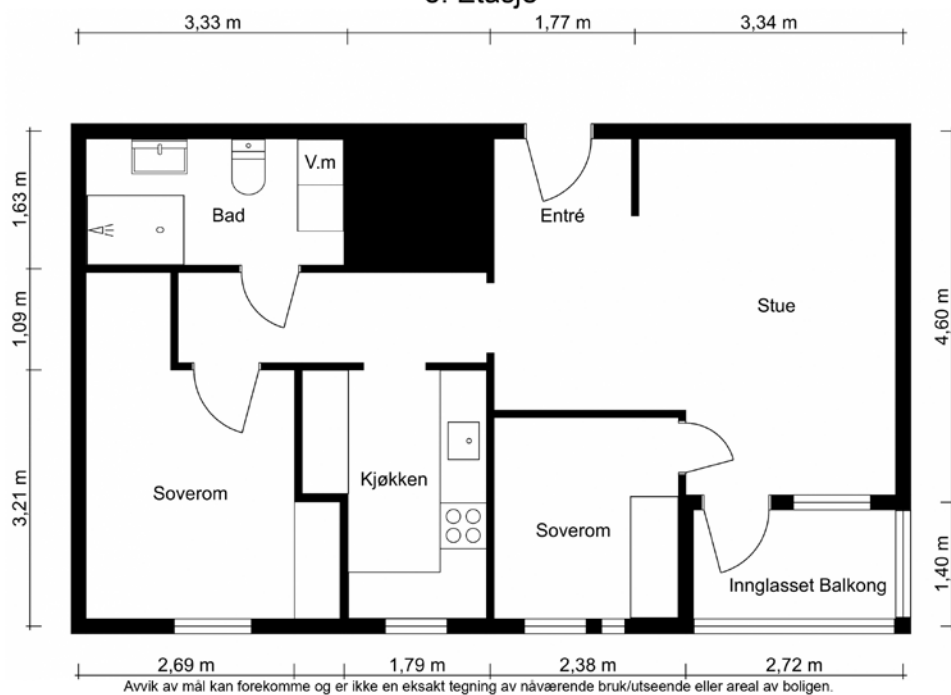
Salgsoppgavedato

02.05.2025





Granstangen 32 A
8. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



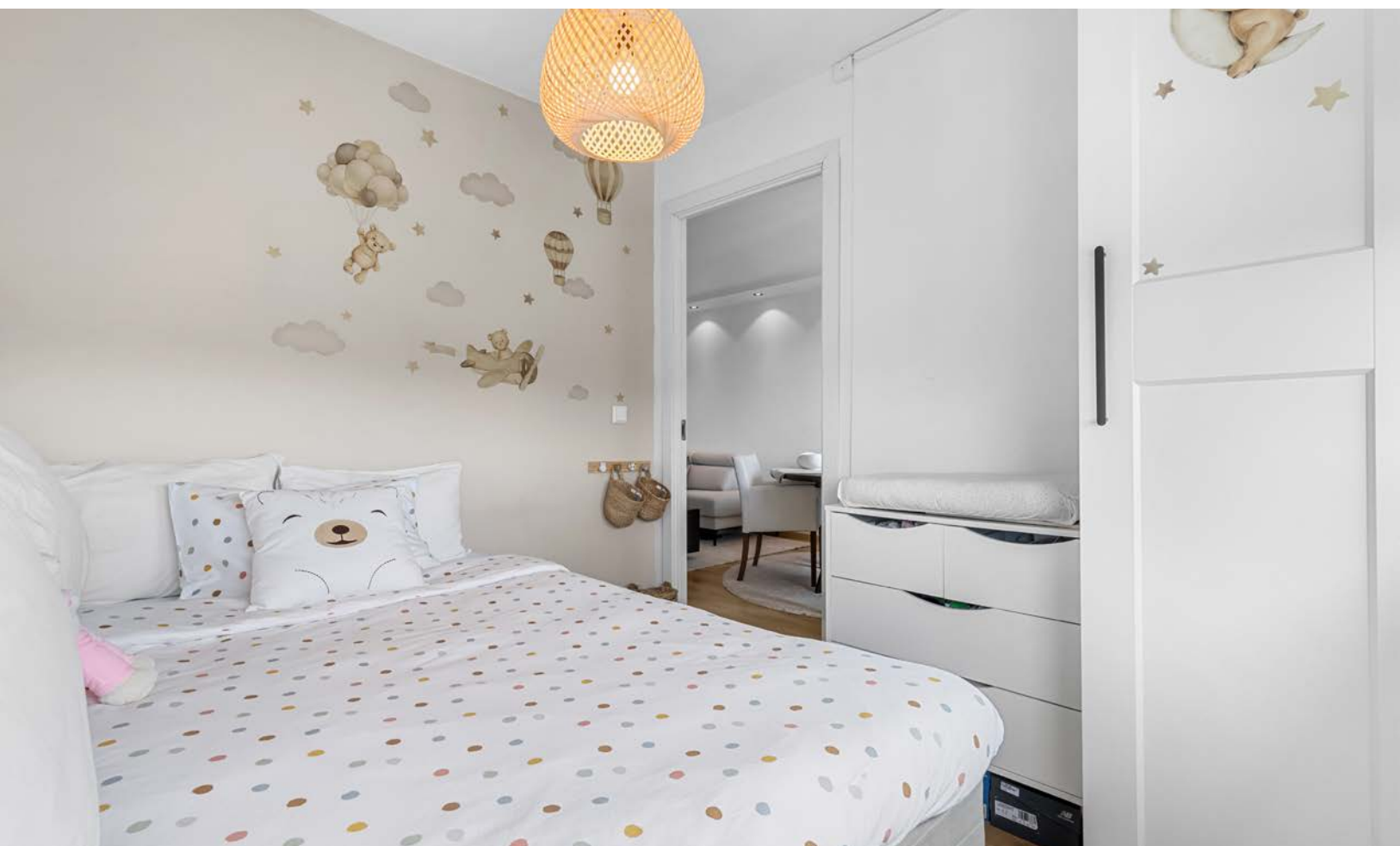




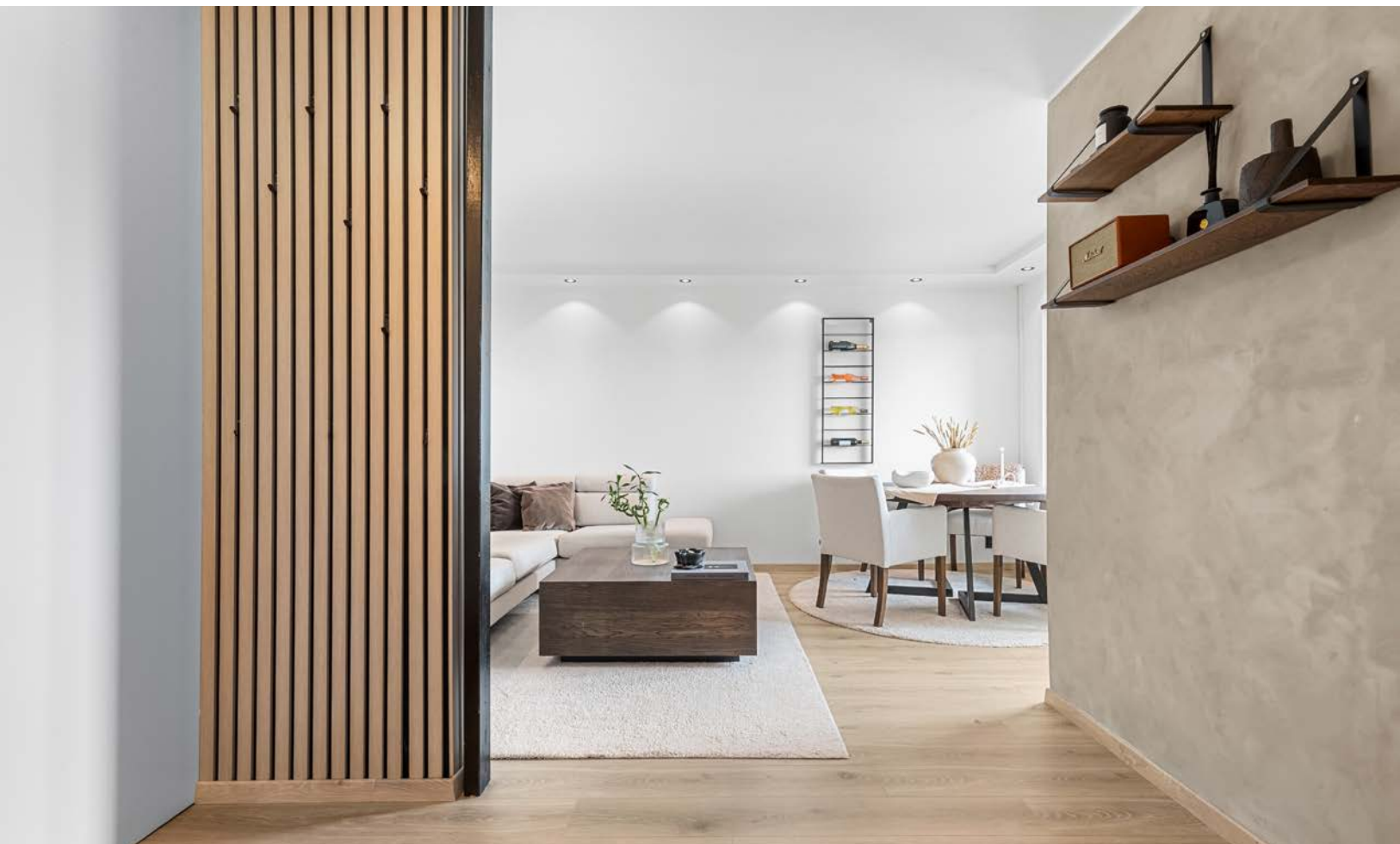
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Granstangen 32 A, 1051 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 110, bnr. 33

 Andelsnummer 306

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1679

Referansenummer: SH7167

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Frantzesko Thanasi



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1979 etter byggesøknad fra ca 1977. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har finert hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med isolasjonsglass.
Innglasset balkong. Betongkonstruksjon. Etablert trelameller på gulv.
Glassbyggerstein som rekkverk.
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rørleggerarbeide med innredning toalett, og kabinett er gjort via dugnad av rørlegger.
Veggene har malte strie. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant dørterskel.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil og belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Ikea innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles ventilasjon i bygget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringssskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler koblet til varslingsanlegg og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

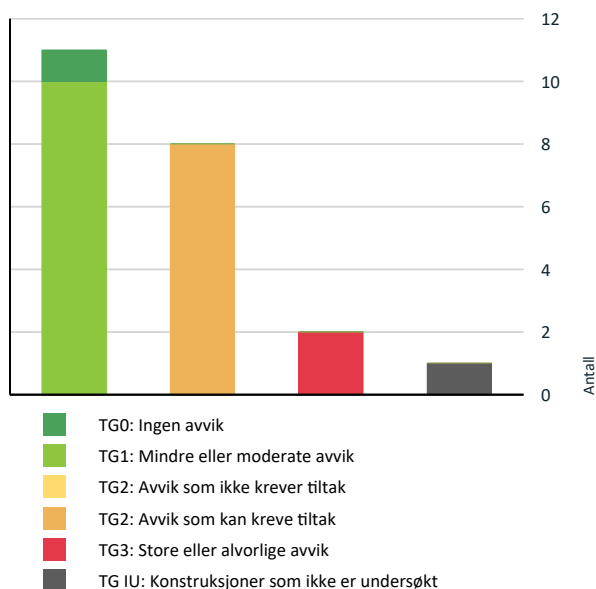
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

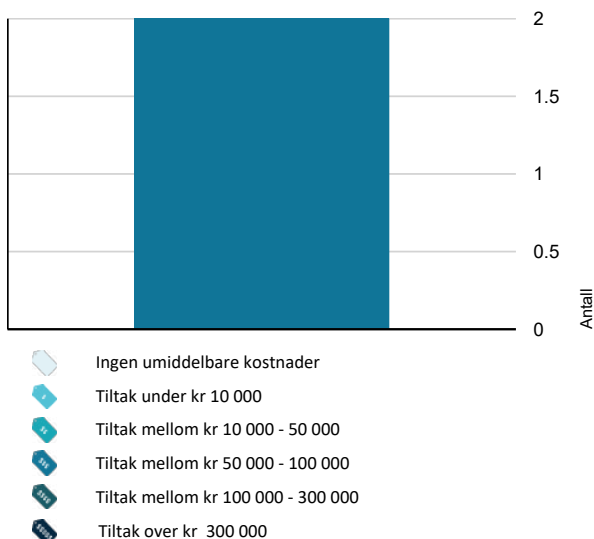
Opprinnelige godkjente tegninger er ikke fremlagt. Leiligheten er opprinnelig 2-roms leilighet. Det er etablert ekstra soverom i stue. Bod tilknyttet hovedsoverom er fjernet. Det er ikke kjent om endringer er søkt godkjenning av styret i borettslaget/kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

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 > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har finert hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med isolasjonsglass.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong. Betongkonstruksjon. Etablert trelameller på gulv. Glassbyggerstein som rekkverk.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rørleggerarbeide med innredning toalett, og kabinett er gjort via dugnad av rørlegger.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt strie er ikke tilfredsstillende materiale som membran.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvensen for denne løsningen er at det blir fuktskader på vegger ved direkte fuktbelastning, da malingen ikke tilfredsstiller membran ut fra dagens krav. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå vannbelastning på vegger. Kabinett erstatter øvrig ike mangel på godkjent membran ut fra dagens krav. Montering av våtromsplater kan være en løsning. Kostnadsestimat er kun ca for vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

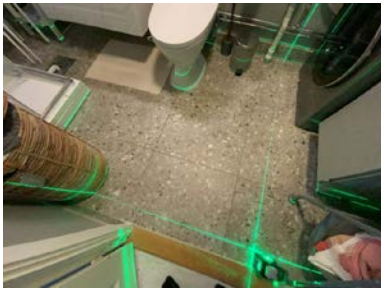
Tilstandsrapport

Deler av gulv er i vater. Noe lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fall er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav eller i perioden da badet ble renoveret. Deler av gulv er i vater og det kan derfor forekomme vannoppsamling på deler av gulv ved vannsøl. Dette er også en svakhet med tanke på at det ikke er tilfredsstillende overganger for membran rundt rørgjennomføringer på gulvet.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale. Det er eldre vinylbelegg under fliser som membran og ingen synlige tegn til at det er tilfredsstillende tette overganger på rør som stikker opp av gulv. Sluket er rustent og derfor noe usikkerhet om klemring i sluket er tilfredsstillende tett. Se også vurdering av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en god løsning at det er etablert kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Dette fører til mindre risiko for fuktskader på badet. Øvrig er det ikke tilfredsstillende membran på gulvet som kan føre til lekkasjer og fuktskade, hvis det skjer ett rørbrudd, tettsluk eller at kabinett fjernes. Kabinett erstatter ikke nevnte avvik og gulv må renoveres med tilfredsstillende membran.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil og belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling på nedre del av endeplate mot toalett på underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svelling har ingen konsekvens for funksjon. For å lukke avviket må underskap byttes.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

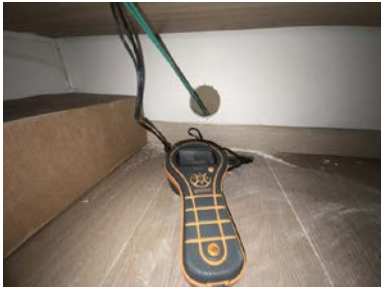
Det er mekanisk avtrekk.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikea innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper i kjøkkenbenk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det er krav til komfyrvakt ut fra når kjøkken og det elektriske er montert. Komfyrvakt er pålagt for å unngå tørrkoking og unngå fare for brann.



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er lagt ut i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke kjent om denne løsningen er godkjent av borettslaget. Dette må undersøkes nærmere. Utgangspunktet for denne typen ventilasjon, er det ikke lov å trekke avtrekket ut. Hvis det ikke er lov med avtrekk ut må det etableres kullfiltervifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

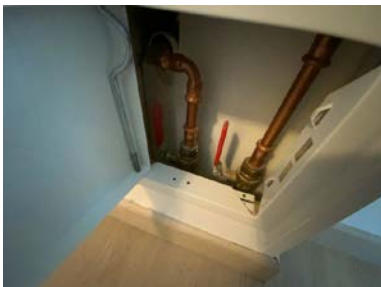
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Rørøpplagg i kobber og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget ser ut til å være av nyere type.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Se øvrig vurdering av sluk på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Det er synlig avløp inne i leiligheten som er vurdert. Hovedstammer i bygget er ikke vurdert. Tg er vurdert ut fra synlig eldre avløp.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles ventilasjon i bygget.

1 TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
1979

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samvarserklæring på arbeider somer gjort 2023. Utdrag fra samsvarserklæring.

Stue: Montere 10 downlight med dimmer.

Kjøkken: Trekke 2 kurs og montere stikkontakter.

Skifte taklampe.

Soverom 1: Montere taklampe m trådløs bryter og 1 stikkontakt.

Soverom 2: Montere 1 stikkontakt.

Bad: Montere 1 stikkontakt.

Sikringskap: Demontere gamle sikring og montere jordfeilautomat

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke dokumentasjon eller kjent hva som er gjort av elektrisk arbeide på anlegget før nevnte oppgraderinger fra 2023.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll på hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler koblet til varslingsanlegg og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

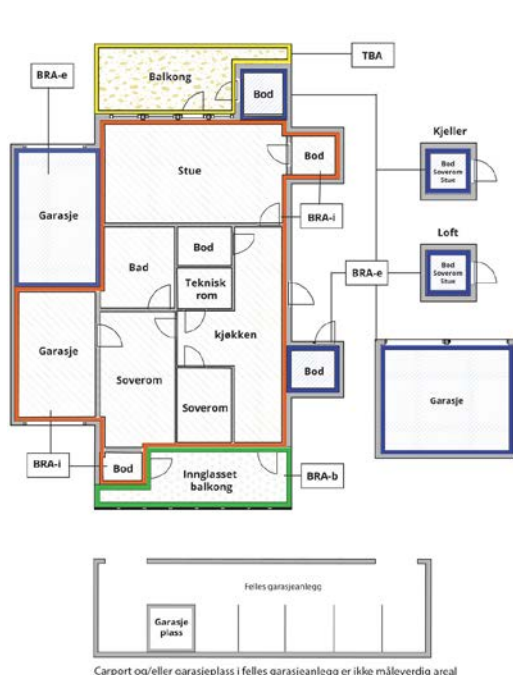
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	56		4	60	
1. Etasje		3		3	
SUM	56	3	4		
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
1. Etasje		Utebod	

Kommentar

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet hvis det ikke er fremvist tinglyst rett på nåværende kjellerbod. Dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelige godkjente tegninger er ikke fremlagt. Leiligheten er opprinnelig 2-roms leilighet. Det er etablert ekstra soverom i stue. Bod tilknyttet hovedsoverom er fjernet. Det er ikke kjent om endringer er søkt godkjenning av styret i borettslaget/kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av bad og etablert nytt kjøkken i 2022.

☒ 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	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Frantzesko Thanasi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	33		0	17933.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granstangen 32 A

Hjemmelshaver

Granstangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANSTANGEN BORETTSLAG	951611492			Thanasi Frantzesko

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
306

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 053 267	1986

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2025	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH7167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250024	
Selger 1 navn	
Frantzesko Thanasi	
Gateadresse	
Granstangen 32A	
Poststed	Postnr
OSLO	1051
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	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	8564728

Document reference: 1104250024

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny do, servant og dusjkabinett ,fliser satt inn i 2022 av rørlegger, vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomført sluttkontroll på strømanlegget med alle kurser,

Arbeid utført av

Rett Elektro As

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll \(2\).pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Proff elektriker har gjennomført kontroll på el-anlegget

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll \(2\).pdf](#)

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

Nei

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

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

Document reference: 1104250024

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader 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: 1104250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frantzesko Thanasi	356bd003ad94fd72ba632f7 58ee2a8baf7e1b33f	23.02.2025 15:37:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Granstangen 32A - Nabolaget Gran - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Furuset Linje 2	5 min 0.4 km
Nordre Gran Linje 65, 79	5 min 0.3 km
Haugenstua stasjon Linje L1	19 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Bakås skole (1-7 kl.) 249 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 224 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 5.9 km
Kuben videregående skole	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

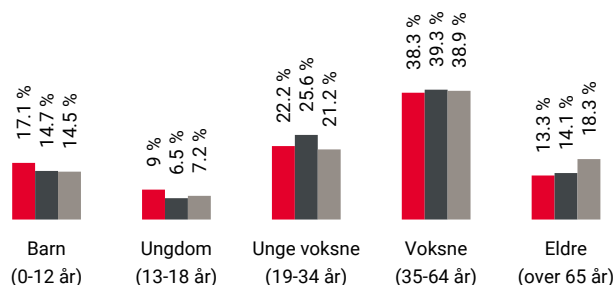
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gran	1 986	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Scala private barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



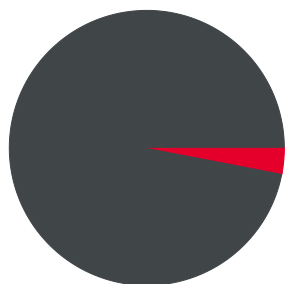
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Furuset idrettshall	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Vesterstien/furustien balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Actic Furuset Senter	3 min	🚶
🏊 Mudo Furuset	4 min	🚶

Boligmasse



■ 3% rekkehus
■ 96% blokk

«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

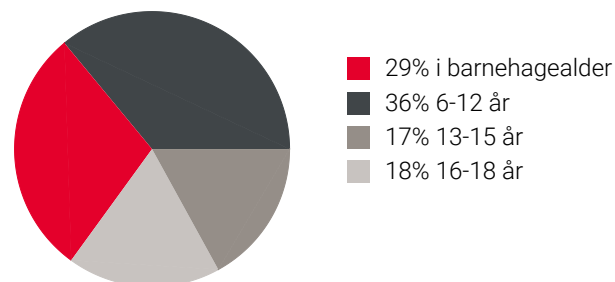
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter	3 min	🚶
📍 Vitusapotek Furuset	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

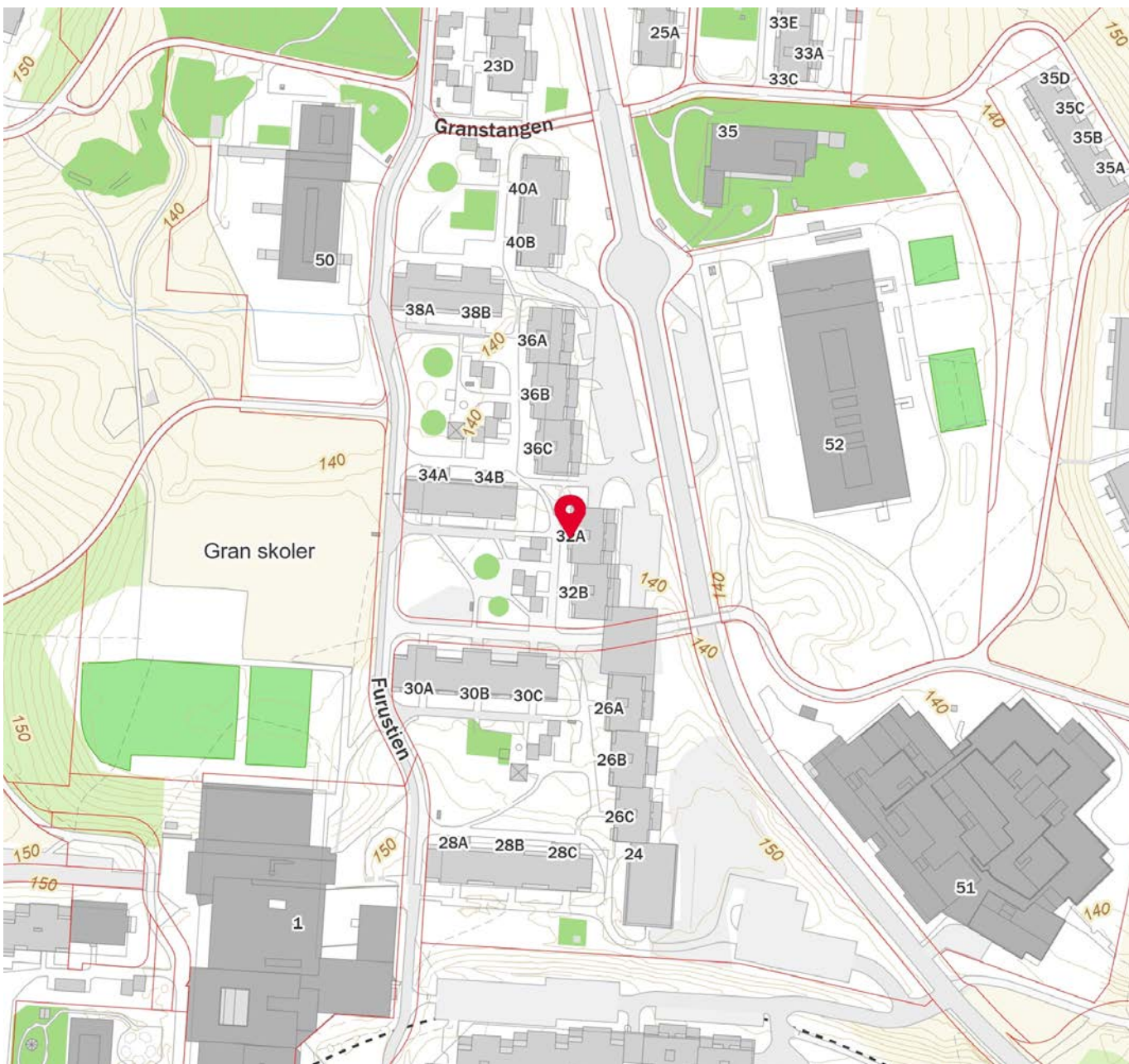
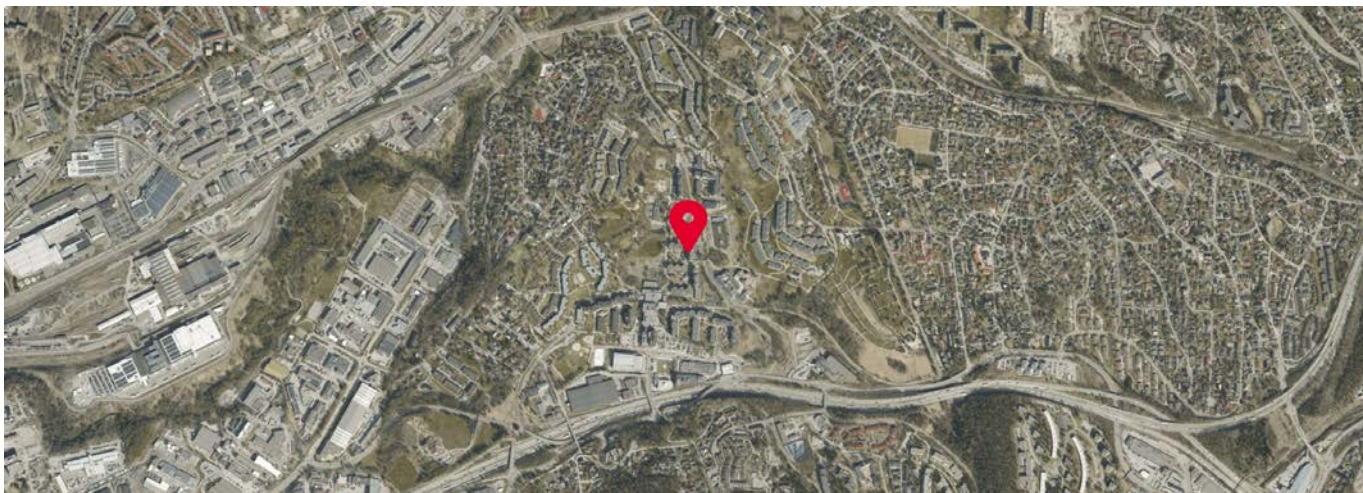


0% 47%

■ Gran
■ Oslo og omegn
■ Norge

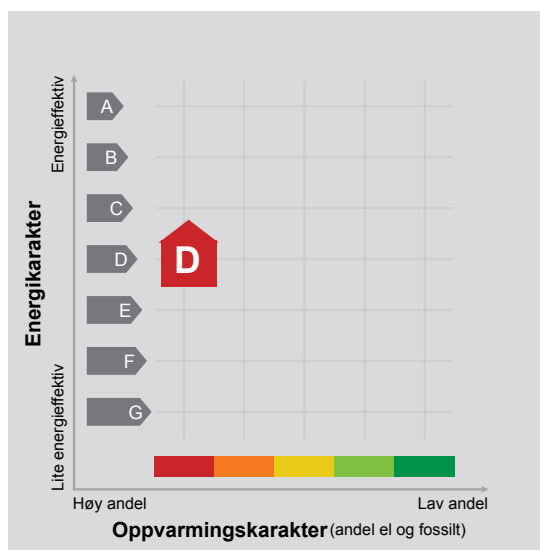
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Granstangen 32A
Postnummer	1051
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80799950
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2025-82629
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8321752

456/8029

20.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.02.2025.

Boligselskap: 456 Granstangen Borettslag
Organisasjonsnr: 951.611.492
Andelseier: Frantzesko Thanasi
Leieobjektnr: 8029
Adresse: Granstangen 32 A, 1051 OSLO
Andelsnummer: 306
Borettsinnskudd: kr 32.900,—
Hjemmeside: www.granstangen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92767859.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parabol: Felles parabol vedtatt generalforsamlingen våren 2008. Settes opp i forbindelse med rehab. Gjør at egen parabol ikke skal settes opp etter rehab. av fasade.
- IN- ordning: Borettslaget har IN ordning. Muligheter for innfrielse 30.05. og 30.11. Det er kun IN ordning på lånenummer 98208078267.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS-98208008811	A	60.711.249,-	27 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98208078267	A	101.900.734,-	19 år	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.200,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.282,-
Trappevask	88,-
Kabel-tv	119,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	1.711,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	282,-	21.274,-	5.946,-	386.186,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS-98208008811	141.962,-	833,-
* OBOS02-98208078267	242.604,-	1.711,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 385.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 05.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstjerne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstjerne@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christopher Von Munthe Av Morgen Tennisveien 42, 777 OSLO, e-post: christopher.morgenstjerne@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Granstangen Borettslag org nr 951611492
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006 og endret på ordinær
generalforsamling 09. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor
eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen
eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i
laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av
stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie
inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de

eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel* etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret ønsker varsel.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og av høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensreglement - Granstangen borettslag

I GRANSTANGEN BORETTSLAG er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt omdømme og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er også andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, er det enighet om enkle regler som det er i andelshavernes interesse å overholde.

Alminnelige bestemmelser

Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Husordensbestemmelsene og rundskriv/oppslag fra styret, vaktmester eller OBOS anses som forpliktende retningslinjer.

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelse til styret i anledning husordensreglementet skjer skriftlig, fortrinnsvis som melding på Vibbo.

Indre orden:

BRUK AV LEILIGHETEN

Nødvendig banking og boring i forbindelse med vedlikehold eller oppussingsarbeider i leiligheten er tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider samt på søndager, helligdager, 1. og 17. mai. Vis hensyn i tider da småbarn har lagt seg. Varsle gjerne naboen når slikt arbeid skal utføres.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og etter kl. 17.00 på lørdager samt søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboen.

Skal De holde større selskapelighet, snakk med naboen på forhånd. Det bør ved selskapeligheter også vises hensyn med musikk, sang og støy etter kl. 22.00 og spesielt når man åpner vinduer og balkongdør.

Innendørs ballspill, hopping og tilsvarende må unngås da lyden forplanter seg i sementen og kan være til stor sjenanse for dine naboer. Respekter privatlivets fred og vis hensyn.

WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Papirbleier og sanitetsbind/tamponger og våtservietter må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår kloakkforstoppelse fordi denne bestemmelsen ikke overholdes, kan andelseieren gjøres økonomisk ansvarlig.

VANN

Det er ikke tillatt å koble vaskemaskiner, oppvaskmaskiner eller annet til varmtvannsanlegget.

SLUK

Det er andelseiers ansvar å holde sluk og avløp åpne og rene.

LUFTEVENTILER

Lufteventiler over vinduer skal være åpne til enhver tid for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning i leilighetene. Ventilene må rengjøres med jevne mellomrom for å sikre at ventileringen fungerer tilfredsstillende da stengte ventiler kan medføre fuktskader.

LUFTEKANALER

Avtrekksvifte over komfyr må ikke under noen omstendighet kobles til luftekanal i vegg, da dette vil skape ubalanse i avtrekkssystemet. Dette gjelder også luftekanal på badetrom. Ulovlige koblinger vil kunne medføre at matos og andre lukter føres inn i andre leiligheter i oppgangen. Skader - i egen eller andres leilighet - som følge av ulovlig monterte avtrekksvifter kan medføre erstatningsansvar.

BRANNSIKKERHET

Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å påse at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.

DYREHOLD

Det er tillatt å ha enten én hund eller én katt pr. andelseier. Hund skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver eier av hund er kjent med politivedtektene angående hundehold og båndtvang og straffebestemmelser. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne evt. ekskrementer fra trapper, ganger, veier, plener o.l. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, må eieren av hund eller katt omgående fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. Slikt vedtak fattes av styret.

For øvrig må eier av hund eller katt godta og følge de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslagets generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

Ytre orden:

TRAFIKK

Kjøring av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt. Følgende unntak gjelder ved:

- Varetransport
- Renovasjon
- Transport av syke eller funksjonshemmede
- Flyttetransport
- Utrykningskjøretøyer
- Uniformerte Kjøretøyer tilhørende håndverkere engasjert av styret

Ved kjøring på borettslagets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. Kjøring inne på området skal foregå i Furustien og på baksiden av lavblokkene. Borettslaget overtar intet ansvar for skader på kjøretøy under kjøring eller parkering på borettslagets område.

INNGANGSAREALER UTENDØRS

Utendørs inngangsparti (området mellom inngangsdør og gangvei) skal til enhver tid være åpne for beboernes ferdsel og for å sikre fluktvei ved eventuell brann eller annen fare. Det er derfor ikke tillatt å benytte denne til midlertidig parkering under på/avlessing og heller ikke som snuplass.

PARKERING

Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom oppmerkede parkeringsplasser til slikt formål. Hensetting av avskilte kjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere lastebiler, store varebiler, busser og campingvogner på borettslagets parkeringsplasser uten spesiell tillatelse fra styret.

Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt gjester og andelseiere uten garasje plass.

Med unntak av langtidsutleide parkeringsplasser (merket privat), skal alle biler som står parkert på borettslagets parkeringsplasser ha parkeringsoblat synlig i frontruten.

Følg med på utløpsdato på parkeringstillatelsene da disse byttes ut og skifter farge med jevne mellomrom. Parkeringstillatelser får hos vaktmester ved fremleggelse av samtlige vognkort som er registrert med adresse i borettslaget. Unnlattelse kan medføre kontrollavgift/borttauing uten ytterligere varsel.

Andelseiere uten garasje plass og andelseiere som har flere biler med registrert adresse i Granstangen skal benytte særskilt parkeringstillatelse som betyr ubegrenset parkeringstid.

Ladestasjon for elbil er forbeholdt borettslagets beboere. GRØNN parkeringstillatelse for lade plassene bestilles og hentes hos vaktmester. Parkeringstillatelsen må ligge synlig i frontruten. Merk at plassene kun skal brukes til lading.

For gjester benyttes parkeringstillatelse utdelt (via postkasser) av styret. Tillatelsen skal benyttes ved all parkering utover 45 minutter. Ved parkering utover 3 sammenhengende dager – uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden – må utvidet tillatelse innhentes ved å kontakte parkeringsselskapet (se skilt). Andelseiere med behov utover dette kan søke om leie av fast plass ut via henvendelse til styret.

Klager fremmes skriftlig til parkeringsselskapet. Kontaktinformasjon finner du på Vibbo under tema PARKERING.

GARASJER

Det er kun tillatt å leie ut egen garasje plass til beboere i Granstangen Borettslag. All utleie av garasje plass må meldes vaktmester med leietakers navn og kontaktinformasjon før iverksettelse.

Garasjeport og brann dører i tilknytning til garasjene skal være lukket når garasjen forlates. Ved kjøring i garasjene skal lys være tent på kjøretøyet og det skal kjøres i gangfart. Parker slik at bilen ikke er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, brannfarlig materiale eller andre personlige eiendeler i garasjene. Det er heller ikke tillatt å vaske eller reparere motorkjøretøyer i garasjen. Som i alle innvendige fellesrom er røyking forbudt og garasjeanlegget skal ikke benyttes til unødig opphold. Ved behov kan vaktmester kontaktes for dekkoppbevaring i tidligere kjølerom.

Motorkjøretøyer skal fjernes fra garasjene når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid skal utføres i garasjene. Melding om dette blir gjort ved opplag eller rundskriv fra vaktmester, styret eller OBOS. Barn har ikke adgang til garasjene uten at voksne er til stede. Unødig opphold og bråk i garasjene er ikke tillatt.

LEKEPLASSER/GRØNTANLEGG/GANGVEIER

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Foreldre/foresatte er ansvarlig for at barn ikke ødelegger trær, busker eller planter på området.

Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.

Lekeplassene skal brukes slik at skade ikke påføres noen. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade oppstått under lek på lekeplassene og på borettslagets øvrige områder.

Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører og ved uteboder.

Sykling på plener er forbudt. Det må for øvrig vises aktsomhet ved sykling på borettslagets gangveier..

Uaktsom og uvetting lek og sykling på borettslagets område er ikke tillatt.

FASADER

Ødeleggelser på fasadeplater i form av festeanordninger (hull) og tilsvarende, er strengt forbudt. Ved brudd på denne bestemmelse må påregnes at regning for nødvendig utbedring ilegges den aktuelle andelshaver.

VARMEPUMPER

Varmepumpe/air-condition er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkongrekkverk, vinduskarmer og inngangsrepos skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Balkongene skal ikke benyttes til avfallsoppbevaring som er til sjenanse for naboer og forbi-passerende. Oppheng av gardiner og plassering av gjenstander som strekker seg over balkong-høyde skal unngås. Balkong-dekker (gulv og tak) må IKKE males, flislegges eller behandles på noen måte da dette vil forringe dekenes kvalitet. Løse tepper (gressmatter og lignende) som lett kan fjernes er tillatt.

Panelvegger på balkong kan kun behandles med maling/beis i henhold til fargekode og kvalitet innhentet fra styret.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkong. Det er heller ikke tillatt å benytte stereo-anlegg eller radio på balkongen, slik at det sjenerer naboer. Markiser, vindskjermer, lamper eller lignende må ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret. Eventuelle kostnader forbundet med brudd på disse bestemmelser vil belastes andelseier. Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på terrasse/balkong.

Fellesrom

TRAPPER/GANGER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet utenfor entredører, i felles trapperom, inngangsparti, kjellerganger eller øvrige fellesrom. Unntatt er rullestoler, forutsatt at disse er i bruk.

Barnevogner kan plasseres under trapp der det er mulig, eller på tilvist plass der den ikke hindrer fri ferdsel – forutsatt at alt brennbart materiale i vognen er fjernet. Vognene må flyttes av eier når det skal vaskes! Vogner som ikke er i bruk, plasseres i egen bod.

Sykler plasseres i egen bod eller i sykkelbod. Ski, kjelker, akebrett og annet oppbevares i egen bod. Alle fellesrom holdes ryddig for søppel og rot.

Ulovlig plasserte gjenstander i fellesarealer må påregnes fjernet for andelseiers regning. Gjenstander som barnevogner, sykler og tilsvarende vil oppbevares en kort periode og vil – etter nærmere avtale – kunne tilbakeleveres mot et gebyr pålydende kr 200,-. Unødig opphold, lek og bråk i ganger og trapper er forbudt.

Reklame og lignende skal ikke legges på postkassene eller kastes i oppgangen, men i papircontainer ute.

Ringeklokker, dører og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte, se Vibbo under tema NAVNESKILT.

RENHOLD

Trappevask og rengjøring av fellesarealer utføres ukentlig av rengjøringsfirma. Andelseier må selv sørge for å rengjøre egen dørmatte med jevne mellomrom. Arealer der det er hensatt barnevogner, sykler eller annet vil ikke bli vasket, da det forutsettes at husordensreglementet etterleves. Se også tema TRAPPEVASK på Vibbo.

Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

SØPPEL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn, se kommunens regler for kildesortering. I søppelsjakta skal kun matavfall (grønn pose), plastemballasje (lilla pose) og restavfall kastes. Posene knyttes godt igjen med dobbel knute. Sjaktlokket må stenges etter bruk for å hindre eventuell brann i søppelrommet sprer seg og for å unngå lukt i oppgangen.

Brannfarlig avfall, flasker og glass må ikke kastes i søppelsjakten. Dette gjelder også avfall som er for stort for sjakten. Slikt avfall må ivaretas av den enkelte beboer. Papir kastes i egne containere som er satt ut på borettslagets område.

Matrester, sigarettneiper og annet må IKKE kastes fra vindu eller balkonger.

Det er ikke tillatt å plassere møbler, motorsykler, søppel, papp og rester etter trevirke etc på fellesområder som eksempelvis inngangsparti, kjeller- / utebodganger eller under kjellertrapp. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.

Brannfarlig avfall og elektriske artikler skal fjernes av den enkelte andelseier. Se også tema AVFALL/SØPPEL på Vibbo.

KJELLER/UTEBODER

Dører skal låses og lys slukkes når kjeller og uteboder forlates. Barn skal ikke ha adgang til kjeller/utebod-nøkler. Kjeller- og utebod skal vaskes/feies med jevne mellomrom. Andelseieren plikter uansett å sørge for at kjeller-/utebod er forsvarlig låst og vedlikeholdt. Alt unødig opphold i kjeller og uteboder er forbudt.

HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Hvis heisen står; sjekk først om den er i bruk! Dersom det er folk i heisen, bruk alarmknappen!

Ved feil, ring vaktmester (915 955 36) hverdager 08-16. På ettermiddag/kveld eller i helg: ring 971 47 117 eller 924 89 526

RØYKING

All røyking i inngangsparti, trappeoppganger og øvrige fellesrom er forbudt

VASKERIENE

Det er totalt 3 vaskerier i Granstangen Borettslag, i 28B, 34A og 38A (inngang fra baksiden). Det er kun tillatt å benytte polletter som er kjøpt hos vaktmester.

Vaskeritider:

Hverdager fra kl 0800-1100 / kl 1100-1400 / kl 1400-1700 / kl 1700-2000

Lørdager fra kl. 08.00-11.00 /kl. 11.00-14.00

Vaskeriene er stengt på søn- og helligdager. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarging av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vaske-tur benyttes i henhold til bestilling på låse-tavle. Låsen skal flyttes etter bruk. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Maskiner, tørkerom og vaskeri-lokaler skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet.

Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i Granstangen Borettslag. Utleie til venner og bekjente er forbudt.

Vask av utstyr benyttet i næringsvirksomhet (mopper og lignende) er heller ikke tillatt. Overtredelse vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet.

Husordensreglementet er tilpasset vårt borettslag og er å betrakte som en gjensidig forpliktelse mellom borettslag og andelseier. Brudd på reglene kan i alvorlige tilfelle føre til erstatningskrav eller salgspålegg.

Husordensreglene er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget og må praktiseres med alminnelig sunt folkevett



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 456

Granstangen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Granstangen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Furuset Hageby.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vannmåler
8. Digitale gjestekort
9. Selskapslokale
10. Bredbånd
11. Ringeklokker
12. Hobby-beplantning
13. Miljøkomite
14. Kamerakontroll
15. Valg av styre
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Granstangen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås styreleder Hege Mari Thorsen.

Forslag til vedtak

Hege Mari Thorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Granstangen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000.

Sak 7

Vannmåler

Forslag fremmet av:

Anette Janne Winther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at det vurderes om vannmåler kan være en idé for borettslaget, det kan gjøre at hver enkelt tenker over vannforbruket og ikke sløser med vannet. Og kanskje bidra til at man betaler for det vannet man bruker selv.

Styrets innstilling

Det vil være behov for én vannmåler pr. leilighet. I tillegg til selve vannmåleren tilkommer kostnader i forbindelse med montering, avlesning og etterfakturerings av hver andel.

Så tidlig som i 2006 innhentet Styret informasjon vedrørende installasjon av vannmålere, men fikk den gang opplyst at det erfaringsmessig ble lekkasje på målerne etter noen års bruk og at det derfor var minimal etterspørsel om montering av slike målere. Dette kan riktignok ha endret seg med årene, men styret er svært betenkt med tanke på borettslagets gamle rør.

For å unngå en mulig økning i antall vannskader de kommende årene samt økte felleskostnader for å dekke inn investeringen, foreslås at installasjon av vannmålere heller vurderes i forbindelse med prosjekt rørfornyning.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

Sak 8

Digitale gjestekort

Forslag fremmet av:

Arshad Mahmood

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjestekort ordning. Flere borettslag (Gransletta) har gått over til digital gjeste P-kort. Da kan de som har P-kort via sin mobil gi tilgang til gjester til å parkere max tre dager som før. Bare man registrerer via mobil og ikke fysisk kort må legges i bilen og gjesten må levere tilbake. Dette vil gi lettere håndtering av P-kort løsninger.

Styrets innstilling

Foreslått løsning innebærer at bilens registreringsnummer må legges inn på en app som bruker må laste ned. Løsningen medfører ingen kostnader.

Styret vurderer alternative løsninger for enklere registrering ved parkering på parkeringsplassene.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 9

Selskapslokale

Forslag fremmet av:

Arshad Mahmood

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt borettslag har ikke ett felles rom for beboere som kan samles og kan ha små selskap som f.eks. barn bursdager. Flere u etg. rom /gamle vaskerier står tøm. Forslag er å etablere ett selskap rom som bør gå på selv kostnad etter etablering.

Styrets innstilling

Borettslaget har pr i dag ingen godkjente lokaler som egner seg for større samlinger. Det må en betydelig oppgradering til dersom vaskeriene skal gjøres om til oppholdsrom.

Det er imidlertid flere som har ytret ønske om dette og i den anledning har vi sjekket med Nordre Gran Borettslag. De har bekreftet at våre beboere kan få leie deres forsamlingslokaler. Det er ett stort og ett lite lokale. Det store koster pt kr 2.500 og det minste kr 1.700 pr. gang.

Kontaktperson i Nordre Gran: Siham, tlf 97 33 87 80.

Beboere i Granstangen Borettslag kan benytte forsamlingslokalene i Nordre Gran Borettslag.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

Sak 10

Bredbånd

Forslag fremmet av:

Nashat Hussain

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Granstangen borettslag har avtale med Telenor per dagens dato. Telia har bedre avtalen for beboer. Blant annet Vestre Haugen og Nordre Gran bruker Telia. Kan borettslaget undersøke å forhandle bedre avtale med Telia siden de tilbyr bedre kapasitet.

Styrets innstilling

Vår bindingstid med Telenor er utløpt og det er derfor rom for å sjekke hva markedet har å tilby.

Styret sjekker pris og innhold (bedbånd/tv) samt service i den hensikt å oppnå en gunstigere avtale enn den vi har i dag.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 11

Ringeklokker

Forslag fremmet av:

Hussain

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ringeklokke må skiftes ut. Må ha moderne ringeklokke med kamera og brikke til inngang slik det er på Stovner, Høybråten og noen på Furuset.

Styrets innstilling

Borettslaget skiftet sist porttelefoner i 2017. I forkant hadde vi innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører. For å holde kostnadene nede – både i forhold til innkjøp og vedlikehold - gikk vi for en enkel løsning uten kamera. Porttelefoner med kamera medførte minst en dobling av prisen. Vi valgte å beholde det gamle ledningsnettet, da dette fortsatt var intakt. Dersom vi igjen skal bytte porttelefoner må vi påregne at også ledningsnettet må skiftes ut.

Inntil videre fungerer porttelefonene etter hensikten og nødvendige reparasjoner utføres fortløpende. Styret sjekker imidlertid øvrige alternativer som tilbyr døråpning via telefon fremfor brikke, herunder OBOS-nøkkelen.

OBOS-nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon til å åpne hovedinngangsdøren, og dele nøkler med familien, venner og andre. Digitale nøkler er personlig, lett å dele og lett å slette. De kan også være tidsbegrenset om ønskelig. Alle mobiltelefoner med Bluetooth-funksjonalitet kan benyttes.

Løsningen passer alle dører som er tilkoblet strøm og innebærer montering av en liten skjult styringsmodul inn i calling-anlegget og dermed må ingenting byttes i døren inn til oppgangen.

De som ønsker å bruke fysiske nøkler kan fortsatt gjøre det. Fysiske nøkler må fortsatt benyttes i kjellerinngangsdørene frem til vi eventuelt finner det formålstjenlig å installere strøm også på disse.

Styret sjekker alternative løsninger.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

Sak 12

Hobby-beplantning

Forslag fremmet av:

Navid Sami

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange i borettslaget som har grønne fingre. Noen dyrker ting i leiligheten mens andre prøver å ta i bruk den lille flekken utenfor blokk si.

Det er flere borettslag som har prøvd ut en ordning med avgrensede hageflekker som beboere kan få/leie til å plante blomster etc. (se bilde fra borettslaget ved siden av oss (tror det er Kurland).

Jeg foreslår at vi bruker område bak blokk 26 til å sette avgrensede områder til beboere for å drive "hobby-beplantning".

Styrets innstilling

Det er styrets erfaring at denne type tiltak ofte medfører ekstra ansvar og ytterligere vedlikehold for borettslagets ledelse, men dette er verken en oppgave for styret eller vaktmester.

Styret foreslår at denne type oppgaver ivaretas av frivillige og viser til et eget forslag om å opprette en miljø-komité som kan ivareta denne type aktiviteter.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

Sak 13

Miljøkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange kommer med innspill til miljøfremmende aktiviteter. Dette er svært positivt, men for å sikre at aktivitetene faktisk tjener sin hensikt, bør det opprettes en egen miljø-komité bestående av frivillige som kan ta ansvar for dette.

Styrets innstilling

Det bør opprettes en egen miljø-komité som vil være ansvarlig for igangsetting, drift og løpende vedlikehold av miljøfremmende aktiviteter.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 14

Kamerakontroll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kameraene borettslaget tidligere hadde i garasjene var gamle og dyre i drift. Vi var dessuten ikke fornøyd med servicenivået fra leverandør. Ettersom bindingstiden var utløpt ble derfor avtalen sagt opp.

Styret ser imidlertid fortsatt et behov for å ha kameraovervåking i borettslaget, særlig i garasjene ettersom vi stadig ser spor av uønsket opphold her. Det bør også vurderes kamera utendørs som kan dekke parkeringsplassene.

Det må påregnes kostnader opp rundt 300.000 i forbindelse med montering i tillegg til et årlig servicegebyr. For å unngå å øke felleskostnadene ytterligere i denne omgang, er dette ikke tatt med i budsjettet for inneværende år.

Kameraovervåking kan være et inngrep i personvernet, og det er derfor viktig med en tydelig angivelse formålet med overvåkingen og at denne kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet. Videre må behovet for overvåking balanseres opp mot personvernet til de berørte.

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at sakes legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder (ref. Datatilsynet).

Styrets innstilling

Styret initierer montering av et nødvendig antall kameraer for å overvåke garasje-anleggene og noe av uteområdet. Overvåkingen skal hindre at det utøves hærverk på eiendommen og at uvedkommende tar seg inn i garasjene. Utgifter til dette tas inn i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 15

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Janne Winther Nylund

- Kaissar Bac-Ali

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Lasse Pedersen
- Leif Nilsen

Vedlegg

1. Årsmøte 2023 - Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Firizat Jusufi

Sak 17

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Åge Salin.

Forslag til vedtak

Åge Salin er valgt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Nestleder	Firizat Jusufi	Granstangen 36 B
Styremedlem	Kaissar Bac-Ali	Granstangen 26 B
Styremedlem	Astrid Marie Brevik	Granstangen 36 B
Styremedlem	Åge Salin	Granstangen 32 B
Varamedlem	Leif Nilsen	Granstangen 34 B
Varamedlem	Arne Lasse Pedersen	Granstangen 40 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Varadelegert	
Firizat Jusufi	Granstangen 36 B

Valgkomiteen

Narges Maria Garas Græsholt	Granstangen 38 B
Mobarak Shah Yousefi	Granstangen 28 A
Moustafa Bouhmidi	Granstangen 28 C

Generelle opplysninger om Granstangen Borettslag

Borettslaget består av 321 andelsleiligheter.

Granstangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951611492, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 33 34 35

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Granstangen Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 26 193 969.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 32 368 252.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 500 000 til større vedlikehold som omfatter takpapp på et tak, nytt brannvarslingssystem, ventilasjonsrens, energikartlegging, lekeplasser og male forhagegjerder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Granstangen Borettslag har to lån i OBOS Banken med flytende rente 5,45%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granstangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GRANSTANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 060 195	13 159 889	-2 060 195	3 657 096
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 196 133	-50 706 343	8 305 612	3 918 239
Tilbakeføring av avskrivning	16	37 935	55 118	55 000	55 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	23 000 000	40 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 084 726	-4 299 834	-629 000	-3 900 000
Fradrag for kjøp anleggsmiddel	16	-29 950			
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	0	-267 414	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-9 835	-1 611	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 717 291	-15 220 084	7 731 612	73 239
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 657 097	-2 060 195	5 671 417	3 730 335

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 659 244	4 124 137
Kortsiktig gjeld	-5 002 147	-6 184 332
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 657 097	-2 060 195

GRANSTANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 033 591	6 594 599	6 624 000	8 248 812
Innkrevde felleskostnader	2	18 013 196	17 798 902	19 156 000	18 076 188
Ladeinntekter EL-bil		9 295	0	0	10 000
Antenneanlegg		59 497	56 898	57 000	60 000
Andre inntekter	3	78 390	744 296	30 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		26 193 969	25 194 695	25 867 000	26 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-719 509	-688 514	-720 438	-730 438
Styrehonorar	5	-381 000	-338 400	-360 000	-360 000
Avskrivninger	16	-37 935	-55 118	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-24 250	-16 375	-14 000	-14 000
Andre honorarer	5	-40 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-278 335	-267 120	-278 000	-295 035
Konsulenthonorar	7	-16 035	-29 464	-50 000	-30 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-20 513 951	-61 389 354	-2 170 000	-1 920 000
Forsikringer		-1 428 846	-1 421 289	-1 650 000	-1 650 000
Kommunale avgifter	9	-3 416 130	-2 868 291	-2 753 750	-3 985 088
Ladekostnader EL-bil		-640 610	-101 849	0	0
Energi/fyring	10	-1 909 034	-3 130 480	-5 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 821 836	-1 628 015	-1 800 000	-1 913 000
Andre driftskostnader	11	-1 076 581	-1 226 671	-846 000	-946 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 368 252	-73 225 140	-16 261 388	-13 962 761
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 174 283	-48 030 445	9 605 612	12 447 239
Innbetalt andel fellesgjeld		0	267 414	0	0
DRIFTSRESULTAT		-6 174 283	-47 763 031	9 605 612	12 447 239
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 207	29 902	0	0
Finanskostnader	13	-7 074 057	-2 973 214	-1 300 000	-8 529 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 021 850	-2 943 311	-1 300 000	-8 529 000
ÅRSRESULTAT		-13 196 133	-50 706 343	8 305 612	3 918 239

Overføringer:

Fra annen egenkapital -13 196 133 -50 706 343

GRANSTANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	16	31 429	39 414
Miljøbankkonto, øremerket		470 733	323 238
SUM ANLEGGSMIDLER		106 654 140	106 514 630
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	104 394
Forskuddsbetalte kostnader		595 635	611 647
Andre kortsiktige fordringer	17	30 005	25 119
Driftskonto OBOS-banken		3 938 351	3 305 125
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 701	24 437
Sparekonto OBOS-banken		4 072 551	53 415
SUM OMLØPSMIDLER		8 659 244	4 124 137
SUM EIENDELER		115 313 384	110 638 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	18	-76 687 729	-63 491 597
SUM EGENKAPITAL		-76 655 629	-63 459 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	168 011 679	149 096 405
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	459 287	321 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		186 966 866	167 913 932
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 418 415	5 605 507
Skyldige offentlige avgifter	22	47 116	49 189
Påløpte renter		774 013	7 719

Påløpte avdrag		336 730	0
Påløpte kostnader		355 718	456 289
Annen kortsiktig gjeld	23	70 155	65 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 002 147	6 184 332

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 313 384	110 638 767
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	295 396 400	295 396 400
Garantiansvar			

Oslo, 29.04.2024
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen/s/ Firizat Jusufi/s/ Åge Salin/s/

Kaissar Bac-Ali/s/ Astrid Marie Brevik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INN KREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

16 842 336

TV/internett	461 244
Forretningslokale	378 000
Trappevask	338 976
Parkeringsleie	37 260
Ekstra kjellerbod	18 000
Eiendomsskatt	5 780
Kapitalkostnader på IN-lån	7 800 675
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	232 916
Overført til kapitalkostnader	-8 033 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 081 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 000
Parkering	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 013 196

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	17 300
Parkeringskort	40 390
Nøkler	20 700
SUM ANDRE INNTEKTER	78 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-484 316
Overtid	-6 034
Påløpte feriepenger	-70 120
Fri bil, tlf etc.	-270
Arbeidsgiveravgift	-140 219
Pensjonskostnader innskudd	-12 721
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Arbeidsklær	-5 205
SUM PERSONALKOSTNADER	-719 509

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 381 000.

Det er i tillegg utbetalt kr 40 000 som andre honorarer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 597
Geoteknikk AS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-16 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 108 502
Aktiv Lek AS	-1 307 393
Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør AS	-16 190 933
Tilskudd Sparebankstiftelsen	240 000
Drift/vedlikehold bygninger	-812 744
Drift/vedlikehold VVS	-138 813
Drift/vedlikehold elektro	-118 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 762
Drift/vedlikehold heisanlegg	-565 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 038
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 645
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-149 109
Egenandel forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 513 951

REHABILITERING TOTALT

Prosjektledelse	2 899 904
Aktiv Lek AS	1 307 393
Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør AS	74 380 690
Tilskudd Sparebankstiftelsen	-240 000
Kostnadsføring prosjekt	-78 347 987

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 791
Vann- og avløpsavgift	-2 311 566
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 098 646
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 416 130

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Strøm el.bereder	-1 909 034
SUM ENERGI / FYRING	-1 909 034

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-95 934
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 435
Verktøy og redskaper	-13 104
Driftsmateriell	-9 486
Vaktmestertjenester	-53 094
Vakthold	-123 174
Renhold ved firmaer	-490 848
Snørydding	-190 492
Andre fremmede tjenester	-26 186
Kontor- og datarekvisita	-3 924
Trykksaker	-12 851
Andre kontorkostnader	-894
Telefon, annet	-7 888
Porto	-30
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 126
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 443
Bilgodtgjørelse	-966
Reisekostnader	-299
Bank- og kortgebyr	-3 529
Velferdskostnader	-13 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 076 581

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 971
Andre renteinntekter	5 837
SUM FINANSINNTEKTER	52 207

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-433 377
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 249 683
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 390 997
SUM FINANSKOSTNADER	-7 074 057

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	73 400 000
-----------------------------	------------

Rehabilitering 2008-2013	31 611 197
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	105 011 197
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.33, 34 og 45

Depositum kr 24 000 er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin

Tilgang 2021	53 750	
Avskrevet tidligere	-28 368	
Avskrevet i år	-17 917	
		7 465

Kubota F1900

Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-168 750	
Avskrevet i år	-6 249	
		1

Kubota F3560

Tilgang 2016	41 250	
Avskrevet tidligere	-39 778	
Avskrevet i år	-1 471	
		1

Snøfreser

Tilgang 2023	29 950	
Avskrevet i år	-5 990	
		23 960

Støvsuger

Tilgang 2021	18 925	
Avskrevet tidligere	-12 616	
Avskrevet i år	-6 308	
		1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	560 000	
Avskrevet tidligere	-559 999	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 429
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-37 935
--------------------------------	----------------

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	25 005
-----------------	--------

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
--	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 30 005

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-77 582 392
Egenkapital fra IN tidligere	1 205 246
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-310 583
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-76 687 729

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS banken AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022	-90 000 000	
Økning i år	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	73 320 699	
Nedbetalt i år	-22 124 441	
		-61 803 742

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2014	-144 283 369	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 661 019	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 209 167	
Nedbetalt tidligere, IN	1 205 246	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-106 207 937

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -168 011 679

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-18 243 000
Tilført 2000	-53 900
Tilført 2001	-39 800
Tilført 2002	-39 800
Tilført 2004	-19 900
Tilført 2013	-99 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 495 900

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-459 287
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-459 287

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 701
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 415
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 116

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-70 120
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70 155

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	168 011 679
Påløpte avdrag	336 730
Beregnete IN-forpliktelser	894 663
TOTALT	187 738 972

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

Bygninger	105 011 197
Tomt	1 140 782
TOTALT	106 151 979

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret

Styret har styrerom i kjelleretasjen i 26A. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon.

Det ble ingen endring i Styrets sammensetning på generalforsamlingen i 2023. Styremøter avholdes normalt første tirsdag i måneden. Kommunikasjon mellom styre og beboere foregår i stadig økende grad på Vibbo.

Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland ivaretar det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han ble fast ansatt i 100% stilling fom 01.01.2019. Han er en betydelig ressurs for borettslaget, høyt verdsatt både av beboere, styret og leverandører.

Vaktmesterkontoret har adresse Granstangen 30 B, kjellerinngang. Vaktmester har fast kontortid på vaktmesterkontoret fra kl 1500 til 1600 alle hverdager. Vaktmestertelefonen (**915 955 36**) betjenes fra kl 0800 til kl 1600.

Skriftlige henvendelser til vaktmester stiles til: vaktmester@granstangen.no. Alternativt kan brev legges i postkassen utenfor vaktmesterkontoret.

Bomiljø

I Granstangen borettslag er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt bomiljø og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet og dermed hever borettslagets og strøkets anseelse.

Styret og vaktmester har både rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukkingsapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Defekt utstyr som følge av feilaktig oppbevaring eller bruk må utbedres for andelshavers regning. Nye apparater ble sist kjøpt inn og utlevert i desember 2021.

Brannsikring

Andelseier er selv ansvarlig – på årlig basis – å bytte batteri i brannvarslere som er montert i leiligheten.

Husk at brannslukkingsapparatet skal være enkelt tilgjengelig – i enkel nærhet til soverom og at plombe på apparatet IKKE må fjernes.

Brannvarsling

Det er installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Bruksanvisning som viser betjening av brannvarslings-konsoll ved falske alarmer er montert i samtlige inngangspartier.

Det er inngått serviceavtale med Hønefoss Vaktelskap for å sikre en fullverdig drift av brannvarslingsanlegget.

MERK: Beboerne må selv ringe brannvesenet ved branntilløp da brannvarslingsanlegget ikke er tilknyttet brannvesenet. Sørg for at du har nødnummeret (110) greit tilgjengelig (f.eks som kontakt på mobilen).

Hva skal DU gjøre ved en brannalarm eller i en brannsituasjon?

- VARSELE:** De som er i fare!
- RINGE:** Brannvesen på nødnummer **110**
- REDDE:** Bistå ved evakuering hvis brann
- SLUKKE:** Slukk med håndapparat eller forsøk å kvele ilden!

NB! Lukk alle dører/vinduer slik at flammer og røyk spres minst mulig.

Søppelhåndtering

Den enkeltes håndtering av søppel er vesentlig i arbeidet med å fremme et godt og helsefremmende bomiljø.

- Søppelsjakter: Avfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer som knytes godt igjen. Påse at søppelsjakten stenges etter bruk for å unngå plagsom lukt i oppgangen. Husk søppelsortering.

Avfall som ikke får plass i en ordinær bærepåse skal ikke i søppelsjakta. Slikt avfall må beboer kvitte seg med på annen måte. Ved Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien kan privatkunder levere avfall gratis.

- Papircontainer på tunene foran 26, 32, 36 og 40 skal kun benyttes til papp og papir. **MERK:** Det må ikke plasseres søppel rundt containeren. I tillegg til at dette er sjenerende for naboer og forbipasserende, kan det også medføre at containeren ikke blir tømt.
- Fretex-boksen ved garasjeporten til 32 skal kun benyttes til klær og sko. Det er ikke tillatt å hensette søppel ved siden av boksen.

For øvrig minner vi om at sigarettneiper og annet må **IKKE** kastes fra vindu eller balkonger. Vi har hatt tilløp til gressbrann og registrert hull i markiser grunnet dette. Vis ansvar!

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken, da dette vil tiltrekke seg mus og rotter.

For å bidra til et best mulig bomiljø er det også viktig at vi som bor her er påpasselige med at vi ikke benytter fellesarealer til oppbevaring av private eiendeler – verken ute eller inne. Sørg også for at terrasser og balkonger ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon, herunder

vedtekter og gjeldende husordensreglement. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og med andre beboere. Vi oppfordrer alle som ønsker kontakt med styret til å sende melding via Vibbo.no.

HUSK at å publisere personopplysninger på nett (som f.eks navn), krever samtykke fra den det gjelder. Eventuelle klager på navngitte personer må derfor ikke legges ut som nyhet eller oppslag, men sendes til styret som melding.

Navneskilt

Dører, ringeklokker og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte. Dørskilt festes med dobbeltsidig tape slik at de brannsikre dørene ikke punkteres.

- Skilt til inngangsdør: Det må kun benyttes godkjente skilt på postkassene. Disse kan bl.a. kjøpes hos Furuset Rens på Furuset Senter. Pålimte lapper, tusj eller annen merking er ikke tillatt og lignende og må påregnes fjernet.
- Skilt til ringeklokke: Kontakt vaktmester (tlf 915 955 36) for korrekt navn på skilt
- Skilt til postkasse: Bestilles hos Stansefabrikken (stansefabrikken.no/postkasse/tilbehor/).

Merke for ikke ønsket uadressert reklame kan hentes på posten.

Nøkler / Vaskeri / Poletter

Husk at det er kun tillatt å benytte originale nøkler i borettslagets dører og garasjeporter. Uoriginale nøkler bryter ofte og blir sittende fast i låsen. Ved et eventuelt behov for evakuering, kan dette få katastrofale følger. Kostnaden ved bytting av lås må betales av andelseierne.

Nøkler koster p.t. kr 200,- og fås kjøpt hos vaktmester. Han selger også poletter (p.t. kr 30,- pr stk) til fellesvaskeriene som ligger i 28, 34 og 38. Disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Husk å rydde/rengjøre vaskeriet etter bruk.

Bilfritt borettslag

Kjøring og parkering inne i borettslaget er forbudt. Det er kun unntak for flytting, syketransport og nødvendig varetransport. For å ivareta sikkerheten og ivareta gode naboforhold, oppfordres samtlige beboere til å etterleve dette punkt. Sørg også for å informere dine gjester om gjeldende bestemmelser.

Portåpner garasjer

Garasjeportåpner type **Ansonic SA868-1 mini** kjøpes via nettsiden www.handsender.no. Pris fremkommer på denne siden.

MERK: Før bruk må du ta kontakt med vaktmester for korrekt innstilling av åpneren.

Forsikring

Borettslagets eiendommer var forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7269639 frem til 31.12.2023. Fra januar 2024 er borettslagets eiendommer forsikret i GJENSIDIGE med polisenummer 92767859.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.2024** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter med budsjett- og regnskapsmøter i tillegg til rene arbeidsmøter der særskilte oppgaver har vært i fokus. Styreleder og vaktmester har deltatt på byggemøter og befaringer knyttet til ferdigstilling av garasje-rehabiliteringen. Vi har også avholdt 2 samlinger med oppgangskontaktene og 1 beboerfest i perioden.

Drenering og garasjerehabilitering

Drenering og fuktsikring rundt blokkene langs Granstangen samt full rehabilitering av garasje-anlegget ble gjennomført i 2022 og 2023. Braathen Landskapsentreprenør var totalleverandør mens prosjekt- og byggeledelse ble ivaretatt av OBOS Prosjekt samt Ødegård og Lund (faglig bistand innen betong).

Gjennomførte tiltak fremkommer bakerst i heftet under overskriften «Større vedlikehold og rehabilitering».

Drenering

- Dreneringer og fuktsikring utført rundt blokkene langs Granstangen (24, 26, 32, 36 og 40).
- Et kloakkrør er flyttet fra utsiden (under en terrasse) til innsiden for å unngå ytterligere graving på et senere tidspunkt ved et eventuelt rørbrudd.
- En åpen skjøt mellom bygningsmassene i garasjeanlegget mellom 26 og 32 ble tettet med fleksibel sementbasert masse fra utsiden.

- Der det har vært nødvendig er kummer skiftet ut og nedgravde rør utbedret før spyling.

Garasjerehabilitering

Etter ferdigstilling av nedre plan i Granstangen 36 fremstår nå alle garasjer «i ny drakt».

- Rehabilitering av dekker: Øvre dekke er rehabilitert med en ny membran (tett belegg). Nedre dekke er et gulv på grunn som teknisk sett ikke hadde et behov for tiltak og er derfor ikke rehabilitert.
- Overvannshåndtering i garasjer: Overskuddsvann på øvre plan føres i drenerør ned til nedre plan hvor det blir videreført via hull i dekke med rist. Der det har vist seg nødvendig, er det montert ekstra sluk.
- Vegger/tak: Garasjeveggene er ribbet for gammel maling, pusset og malt i lys farge og takene på nedre plan er malt i samme farge som veggene. Det er også montert reflekterende hjørnebeskyttere på garasjestolpene (tilleggsarbeid). I takene på øvre plan mangler det noen takplater. Disse monteres våren 2024.
- Trappeganger: I trappegangene til/fra garasjene er vegger og gelendre malt i samme farge som garasjene.
- Heisrom: Veggene er også malt i heisrommene. Det er også besluttet å legge nytt gulvbelegg her, men prisen var uakseptabel. Styret vil derfor innhente priser fra andre leverandører for gjennomføring av disse arbeidene.
- Ventilasjon: Det er montert nye ventilasjonsvifter i samtlige garasjer
- Lysarmatur: Samtlige garasjer har fått ny lysarmatur i takene.
- Brannsikring: Som et ledd i sikkerhetsarbeidet er det montert brannvarsling – et såkalt aspirasjonsanlegg – i garasjene. Nye brannslanger er på plass i alle garasjene, rømningsskilt er montert og det er satt inn nye branndører. I trapperommene har vi fått nødlis som vil slå seg på automatisk ved strømbrytning.
- Hovedtavler/el-anlegg: Vi har investert i 4 nye hovedtavler (el) med nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget.
- Infrastruktur for el-biler: Det er laget infrastruktur for el-biler i garasjeanlegget som muliggjør lading av el-bil for alle som ønsker. Borettslaget benytter EASEE ladestasjoner.
- Isolering av yttervegger: Yttervegger i garasjene er etterisoleres på utsiden for å unngå ising på innsiden vinterstid.

Uteområder/ Utomhus

- Plattinger og forhagegjerder er tilbakeført i opprinnelig stand.
- Inngangspartiene foran alle blokkene langs Granstangen er hellelagt.
- For å unngå sikre fri ferdsel utenfor inngangspartiene samt sørge for at hellene ikke ødelegges, er det pullerter foran samtlige inngangspartier i borettslaget (tilleggsarbeid).
- Det er plantet nye trær foran inngangspartiene til drenerte blokker
- Ved inngangen til borettslaget ved 24 er det også plantet trær
- Tidligere sement-mur foran 24 og ved innkjøring til garasjen i 32 (nedre plan) er erstattet med kortreist, norsk naturstein.
- Håndløper i bakken foran 26B/C er restaurert og tilbakeinstallert
- Det er montert trapp med rekkverk mellom 32 og 36 og området er beplantet med trær og busker

- Trapp mellom 36 og 40 er re-montert, men nå med en liten avsats på midten for å gjøre den tryggere å bevege seg i.
- Trær ved 38 og 40 er felt (tilleggsarbeid)
- Nye lysmaster er montert (tilleggsarbeid). Disse tilhører nå ikke lenger kommunen, men borettslaget.
- Det er lagt ny membran over garasjetak mellom 26 og 32 samt tilstøtende balkongdekker for å unngå vanninntrengning fra tak i garasjen. Videre er det montert et nytt ventilasjonstårn (fra underliggende garasje).
- Vi har opparbeidet en ny hellelagt samlingsplass på enden av 26 med sittebenker, spillbord, og en helt ny Petanque bane samt noe beplantning.
- Det er anlagt en grus-sti fra garasjeport 26 (øvre) opp til gangbroen. Denne vil ikke måkes vinterstid.
- Interne veier som ble ødelagt ifm dreneringsarbeidene er blitt re-asfaltert
- Fartsdumper er plassert ut ved 24, 28 og 40.
- Ladestasjonene på nedre parkering er flyttet
- Parkeringsplassene (både øvre og nedre) er asfaltert (tilleggsarbeid)

Styret vurderte å utvide med noen parkeringsplasser ved nedkjøringen til Granstangen 40, men etter nærmere vurdering ble det konkludert med at dette likevel ikke lot seg gjøre.

Søppelbeholdere

I forlengelsen av ovennevnte arbeider har vi kjøpt inn flere store søppelbeholdere. Disse er plassert ved samtlige inngangspartier og ved det nye samlingspunktet på enden av 26A. Noen av de gamle søppelkassene (som fortsatt er brukbare) er montert langs Furustien. Vi håper at dette vil bidra til mindre søppel på uteområdene.

Fasadevask høyblokker

Etter endt dreneringsanlegg så vi et sterkt behov for fasadevask av alle involverte blokker. Dette ble bestilt som tilleggsarbeid og dermed innlemmet i prosjektet.

Ved utgangen av 2023 gjensto følgende arbeider:

- Utskifting av ødelagt rør fra 36 til kum på motsatt side av veien (Granstangen)
- Tilsåing bak Granstangen 40 (areal benyttet som midlertidig parkering i prosjektperioden)
- Merking av parkeringsplasser (tilleggsarbeid)
- Utplassering av flere granittblokker for å verne om grøntområdene (tilleggsarbeid)

Økonomi - garasjeprosjekt

Borettslaget fikk innvilget et lån på 90 millioner til rehabiliteringsarbeidene. Prosjektet hadde en budsjettramme på kr 83 109 130,-. Pr 19.12.23 var det attestert fakturaer for kr 74 993 861,-. Alle tall er oppgitt inkl. mva.

Selv om ikke alle arbeidene var helt ferdigstilt ved utgangen av 2023, kan vi likevel slå fast at vi har lykket i å holde prosjektet godt innenfor budsjettammen.

Lekeplasser

Arbeidet med å oppgradere lekeplassene, startet våren 2023. Vi innhentet anbud fra to firmaer og valgt ett av disse basert på kostnad og utvalg.

Til den store lekeplassen mellom 32 og 34 fikk vi midler fra Sparebankstiftelsen og Miljømidler fra OBOS. Vi gleder oss over stor aktivitet på denne lekeplassen. Dessverre ble det ikke gjort en god nok jobb med fallunderlagene under lekeapparatene, de går rett og slett i oppløsning. Vi har reklamert på det, og nye underlag skal legges i vår.

Lekeplassen ved 36 ble dessverre ikke ferdig før høsten kom. Nye lekeapparater har kommet opp, men underlagene skal renses og repareres, og nytt lag skal legges oppå. Dette arbeidet er også

lovet ferdig i vår. Til denne lekeplassen har vi fått Bomiljøtilskudd fra Oslo kommune (Goruddalssatsingen) og Miljømidler fra OBOS.

Vi har noe igjen av disse pengene, og vi er nå i ferd med å innhente tilbud på videre arbeid.

Styret fortsetter å søke om penger for å fullføre oppgraderingen av alle de fem lekeplassene i borettslaget. Flere benker og bedre belysning er også med i planen. Målet er at lekeplassene skal være attraktive «oaser» der det legges til rette for varierte aktiviteter for barna, og der beboere i alle aldre kan møtes og bli bedre kjent med hverandre.

Oppgangskontakter

Oppgangskontaktens primære oppgave er å være et kontakt-ledd mellom beboere og styret i den hensikt å bidra til et godt bo-miljø. Kontakt-personens oppgaver er:

- Å ha kontakt med beboerne i oppgangen
- Å ønske nye beboere velkommen
- Å svare på spørsmål ang. borettslaget så langt det er mulig, eller henvise deg videre der du kan få svar
- Å henvise til Husordensreglene dersom disse ikke blir fulgt
- Å prøve, så langt det er mulig, å se til at informasjon blir forstått
- Å melde fra til styret eller vaktmester om saker som trenger oppfølging
- Å holde orden på oppslags-tavla

Vi har nå oppgangskontakter i 16 av 20 oppganger. Du er velkommen til å melde din interesse for vervet dersom du bor i 28B, 30A, 34B eller 40B ved å kontakte styret på Vibbo.

Det avholdes møter med oppgangskontaktene to ganger i året. Der kan de blant annet komme med innspill til styret om saker som det bør arbeides med, og man kan drøfte problemer sammen med andre oppgangskontakter. Siden forrige generalforsamling har vi hatt møter 9. november 2023 og 25. april 2024. Saker man har vært spesielt opptatt av er: avfallshåndtering/ forsøpling, kjøring og parkering på indre område, dugnad, rot i fellesområdene, navneskilt på postkassene, husbråk, uvedkommende som tar seg inn i bygningene, Husordensreglene (i kortform) og bruk av VIBBO. De fleste av disse sakene må vi løse i fellesskap. Styret følger opp alle sakene.

Vi minner igjen om at ytterdører skal holdes låst for å unngå uvedkommende i våre fellesarealer. Styret oppfordrer alle til å være ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene.

Søppelhåndtering – besøk fra Renovasjonsetaten

Ved 2 anledninger har vi hatt Renovasjonsetaten på besøk. I januar brukte de tre dager til å gå dør til dør for å snakke om:

- hva som skal sorteres hvor,
- hva avfallet vårt blir brukt til,
- svare på spørsmål og
- utdeling av gratis matavfallsbeholdere

Ved nytt besøk i april fikk vi også informasjon om gjenbruk og hvor de nærmeste gjenbruks-stasjonene er lokalisert.

Renovasjonsetaten ga tilbakemelding om at de følte seg godt mottatt. De presiserte også: Det er en feiloppfatning at komprimatorbil og søppelhenting er gratis! Og når vi kaster plast, isopor og annet i papp- og papir-kontaineren, blir det usortert avfall, og det er dyrt å levere!

Hvis vi er flinkere til å sortere, kan renovasjonsavgiften gå ned og fellesutgiftene bli mindre!!

MERK: Du kan levere alle større ting på Haraldrud selv, GRATIS!

Viftemotor og takpapp

Vi har byttet viftemotor på tak i 32A og taket på 40 var moden for utskiftning grunnet lekkasje til trapperom. Det ble derfor lagt ny takpapp her i 2023. Med hensyn til de øvrige takene vil dette tas over flere år, ettersom disse takarbeider er svært kostbare.

Automatsikringer i vaskerier

Alle sikringer i vaskeriene ble byttet til nye automatsikringer i 2023.

Omgjøring av kjellerarealer til leiligheter

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle undersøke muligheten for bruksendring og salg av tomme arealer for omgjøring til leiligheter. Her er vi dessverre ikke helt i mål enda da det gjenstår en del forberedelser og vurderinger før det kan fattes en endelig avgjørelse. Styret jobber derfor videre med saken.

Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Fasadevask lavblokker samt forhagegjerder (utføres våren 2024)
- Vi har lenge planlagt å ferdigstille beising av forhagegjerder, men flere av de gamle plankene trenger å bli skiftet ut først. Terrassegjerder over garasjer trenger tilsvarende vedlikehold, men her må det benyttes lift for å komme til.
- Det tas høyde for at flere tak vil trenge ny takpapp. Arbeidene vil bli utført etter behov – fortrinnsvis over flere år.
- Det planlegges å søke om ytterligere midler til oppgradering av lekeplasser
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Nytt gulvbelegg i heisrom
- Nye informasjonsskilt
- Vurdere ny rens av ventilasjonsanlegg
- Flere fartsdumper
- Styret vurderer å investere i en energikartlegging for å avdekke hvordan vi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og for å sikre at vi imøtekommer nye EU-krav
- Våtromsprosjekt (planlagt oppstart innen 2030)

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall utført	Granstangen Borettslag
1980-1983	• Borettslaget nytt – ingen store vedlikeholdsarbeider
1984	• Kjøp av borettslagets festetomt • «Aksjon Husbank – 83» • Teknisk befaring av balkongrekkverk
1985	• Satt opp gjerde langs hele Furustien
1986	• Ombygging av antenneanlegg for å kunne ta inn mer enn tre kanaler
1987	• Ny vurdering av balkongrekkverk og dekke ved OPAK AS
1988	• Omlegging til kabelnett. Tilknytning Oslo Kabelnett AS i drift juli-88
1989	• Opprusting uteområder: Satt opp sykkelstativ, skiftet sand i sandkasser, montert flaggstang på midt-tun. Plantet juletre på alle tun. Nyplanting etter opprinnelig landskapsplan. • Utskifting av garasjeporter til alle garasjer

1990	• Bygget redskapsbod for borettslaget
1991	• Utdelt brannslukningsutstyr og montert røykvarslere i alle leiligheter i hht nye brannforskrifter. • Påbegynt tak og terrasseovergang arbeid på høyblokkene • Granstangen 30 ABC - omteking av tak og bygging av brannskillevegger • Start beising/oppussing fasader lavblokker, alle vinduer og murflater inkl balkonger
1992	• Utskifting av lysarmatur i alle fellesrom til lavenergi armatur • Beising/oppussing utvendig fasader gjort ferdig sommeren 1992
1993	• Slutført innvendige reparasjoner på terrasseoverganger høyblokker
1994	• Kanalrensing alle leiligheter • Nye utgangsdører i alle oppganger • Porttelefon til alle leiligheter • Rehabilitering heiser 32 A og 32 B
1995	• Rehabilitering heiser 26A, 26 B og 36 C
1996	• Utskifting av låsesystem inkl. nøkler • Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B
1997	• Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder
1998	• Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter • Beising av lavblokker og rekkverk
1999	• Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye foreskrifter
2000	• Påbegynt utskifting av dårlige vinduer i 26/32/36/40 • Rehabilitering garasjer • Utskifting av tak lavblokker og terrassegulv østside høyblokker
2001	• Utskiftning av dårlige vinduer avsluttet • Avsluttet skifte av tak høyblokker • Utvidelse øvre gjesteparkeringsplass • Oppmerking samtlige gjesteparkerings-plasser
2002	• Ingen store vedlikeholdsarbeider, men samtlige heiser måtte nullstilles og gjennomgikk full service høsten 2002 av heisfirmaet. Utskriftning av varmtvannsbereder i 26C. Firma Smartcall la ned kabler og åpnet for avtaler om telefoni.
2003	• Nytt lekestativ på tun foran Granstangen 40 • Full rens av ventilasjonssystemet ved firma Aircon • Sikring av utstysrom.
2004	• Montert heisalarm. • Utført trehogst • Oppgradert gjerder
2005	• Utskiftning av varmtvannsbereder i 36 • Ferdigstillelse av 30A etter brann i 2004 • Utskiftning og maling av panel på utebodene
2006	• Utskifting av varmtvannsbereder i 26A og 32B • Oppgradering av lekeplasser (sand og lekestativ) • Kledning av bod • Trehogst (tynning bak 26 og foran 28) • Installering av kameraovervåking i garasjer
2007	• Forberedelser til omfattende rehabiliteringsarbeider (balkonger, tilleggisolering, fasader, vinduer) • Utskifting av varmtvannsbereder i 34A og 38A • Ny tørketrommel i 24 • Flytting og oppgradering av dugnadsrom til kombinert vaktmesterkontor • Nødvendig utskiftning av vinduer og dører

	• Maling oppgang 26 B etter branttilløp og nedsoting • Maling inngang 28 B etter branttilløp • Malingsarbeider (fjerning av graffiti ol) • Utbedring av fuktskader grunnet vanninntrenging
2008	• Ingen store vedlikeholdsarbeider i påvente av forestående fasaderehabilitering, men utbedring av en del fuktskader i leiligheter grunnet vanninntrenging. • Utskiftning av varmtvannsbereder i 40 • Påbegynt fjerning av gjerder langs gangveier
2009	• Omfattende fasaderehabilitering igangsatt. Arbeidene omfatter nye balkongdekker, nye balkongfronter, innglassing med solskjerming, tilleggisolering av fasader, nye fasadeplater, tegl på gavlvegger på lavblokkene, nye vinduer, nye bodvegger og tak over balkongene i toppetasjene. • Med unntak av 1.etasjene ble blokk 40 og 38 ferdigstilt hhv i november og desember 2009. • Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 36 og 32 • Samtlige små-gjerder i borettslaget fjernet • Samtlige lysarmaturer langs gangveiene i borettslaget skiftet ut • Varmtvannsberedere i 26B og 28 skiftet ut • Installasjon av digital-TV med bredbånd/IP-telefoni • Forberedende arbeider for parabol på tak
2010	• Videreføring av pågående fasaderehabilitering. Blokk 36, 34, 32 og 30 ferdigstilt. Resterende blokker påbegynt. • Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 26 • Varmtvannsbereder i 30 skiftet ut. Langsiktig plan om utskiftning av samtlige beredere gjennomført (feb-10) • Installering av parabol på tak • Påbegynt maling av vegger og tak i inngangspartier • Oppgradering av heis i 36C
2011	• Fasaderehabilitering ferdigstilt (august 2011) inklusive nye inngangspartier i alle blokker • Nye leilighetsdører • Nye dører til kjellerinnganger og søppelrom • Påbegynt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger • Ferdigstilt maling av vegger, tak og heisdører i inngangspartier • Utbedring av heis i 36C (støydemping) • Utlevering av nye skumapparat (brannsikring) • Igangsetting av utomhusarbeider • Nødvendig utskiftning av stoppekraner i hht inspeksjon • Oppussing av tidligere solstudio • Oppussing av det gamle vaktmesterkontoret
2012	• Nye antenner garasjeporter • Påbegynt utvidelse av gjesteparkeringer • Klargjort for ladestasjoner på gjesteparkeringene • Ferdigstilt rehabilitering av utearealene (lekeplasser, grøntområder, borettslagets inngangspartier og veier), tynning av busker og trær • Påbegynt utvidelse og utbedring av parkeringsplasser • Ferdigstilt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og leiligheter samt brannsikring (VD-kabel) av leiligheter på bakkeplan • Maling av uteboder samt nødvendig utskiftning av panel • Nye postkasser • Nødvendig flekking av vegger i inngangsparti etter flytting av postkasser • Nye porttelefoner i Granstangen 24 • Tørkeromsavfuktere i 4 vaskerier

	• Nye lamper med bevegelsessensorer og tidsstyring på avtrekksvifter i garasjer
2013	• Oppussing av generasjonsboliger ifm salg • Beising av samtlige forhagegjerder • Ferdigstilt utvidelse av gjesteparkeringer • Ferdigstilt ladestasjoner for el-bil • Utbedring av søppelrom i høyblokkene for å redusere lukt • Forberedende arbeider utskiftning av heiser • Utskiftning av avløpsrør utenfor 26 og 28 grunnet rørbrudd • Nye sentrifuger i vaskeriene i 34 og 38
2014	• Ferdigstilt montering av 8 nye heiser • Montert skilt (trafikkale forhold) • Avskjerming grøntområder • Montert langsgående gjerde i bakken foran 26C • Oppgradering av oppgangene maling av vegger og tak samt • flislegging av gulv
2015	• Ferdigstilt utbedring av oppgangene tak, vegger og gulv • Ny armatur utebelysning
2016	• Nye kamera i garasjer • Installering av fiber-nett • Rens av ventilasjonsanlegg • Montering av digitale automatsikringer (gjelder kun de leiligheter der andelseier har bestilt utskifting) • Innkjøp av stor gressklipper • Trykktesting av brannslanger i garasjer • Innkjøp av 3 nye vaskemaskiner til vaskeriene • Nye skumapparater til samtlige leiligheter
2017	• Nytt callinganlegg (Ikke i 24. Der ble det montert nytt anlegg i 2012) • Nye lamper med bevegelses-sensor i oppgangene • Strømpe montert i innvendig nedløpsrør i 38B • Automatiske digitalsikringer i fordelingsskap i kjellere • Trykktesting av alle brannslanger i garasjer
2018	• Nye avtrekksvifter på tak
2019	• Fasadevask. • Oppussing av samtlige trappegelendre og håndlangere. • Igangsatt prosjekt for å finne årsak til vanninntrenging i garasjene. • Suging og spyling av samtlige utendørs kummer og rør. • Montering av strømpe i to innvendige rør i 38 B og 40 B.
2020	• Påbegynt maling av forhagegjerder • Malt samtlige inngangspartier • Malt og utbedret mellomdør i alle inngangspartier • Utvidet kapasitet varmtvannsberedere i nr 32 • Skiftet varmtvannsberedere i nr 36 • Satt inn vegger og satt inn dører mot oppholdsrom i inngangsparti i nr 24 • Forberedende arbeider knyttet til rehabilitering av garasjeanlegg • Spyling (kontroll/rengjøring/tømming) av interne kummer og rørgater
2021	• Forarbeider knyttet til kontraktsinngåelse for drenering og garasjerehabilitering • Ny varmtvannsbereder i 36
2022	• Oppstart drenering og garasjerehabilitering • Sykkelstativ til sykkelboder • Tettet tak på uteboder ved 26 og 32
2023	• Ferdigstilt drenering og betongrehabilitering i garasjene • I garasjene er det også montert

	○ Infrastruktur for elbil-lading i garasjeanlegg ○ Brannvarsling, nødlis og nye brannslanger i samtlige anlegg ○ 4 nye hovedtavler med nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget. ● Fasadevask av blokkene langs Granstangen (24, 26, 32, 36 og 40) ● Ny trapp med rekkverk mellom 32 og 36 ned til parkeringsplass/garasjeporter ● Ny samlingsplass ved 26A ● Nye hellelagte inngangspartier foran blokkene langs Granstangen ● Pullerter foran alle inngangspartier ● Delvis oppgradering av uteområdene med busker og trær ● Opparbeiding av lekeplasser foran 32 og 36
--	--

0456 Granstangen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Hege Mari Thorsen	Adresse: Granstangen 28B
	E-post: styreleder@granstangen.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Firizat Jusufi	Adresse: Granstangen 36B
	E-post: firi88@hotmail.com
Navn: Astrid Brevik	Adresse: Granstangen 36B
	E-post: astridbr48@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kaissar Bac-Ali	Adresse: Granstangen 26B
	E-post: kaissarb@hotmail.com
Navn: Anette Janne Winther Nylund.....	Adresse: Granstangen 36C
	E-post: anewin@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arne Lasse Pedersen	Adresse: Granstangen 40A
	E-post: lasseped@gmail.com
2. Navn: Leif Nilsen	Adresse: Granstangen 34B
	E-post: le-nil@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hege Mari Thorsen	Adresse: Granstangen 28B
-------------------------------	--------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Firizat Jusufi	Adresse: Granstangen 36B
----------------------------	--------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Åge Salin	Adresse: Granstangen 32B
	E-post: age@skanfil.no

F. Andre utvalg

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

Dato..... I valgkomiteen for Granstangen Borettslag

.....

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 456 Selskapsnavn: Granstangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Granstangen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951611492

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Furuset Hageby.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås styreleder Hege Mari Thorsen.

Forslag til vedtak:

Hege Mari Thorsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble Astrid Holmlund og Shirley Odonio valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

|

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000.

✓ Vedtatt.

7. Vannmåler

Fremmet av: Anette Janne Winther

Forslag om at det vurderes om vannmåler kan være en idé for borettslaget, det kan gjøre at hver enkelt tenker over vannforbruket og ikke sløser med vannet. Og kanskje bidra til at man betaler for det vannet man bruker selv.

Styrets innstilling

Det vil være behov for én vannmåler pr. leilighet. I tillegg til selve vannmåleren tilkommer kostnader i forbindelse med montering, avlesning og etterfakturerings av hver andel.

Så tidlig som i 2006 innhentet Styret informasjon vedrørende installasjon av vannmålere, men fikk den gang opplyst at det erfaringsmessig ble lekkasje på målerne etter noen års bruk og at det derfor var minimal etterspørsel om montering av slike målere. Dette kan riktignok ha endret seg med årene, men styret er svært betenkt med tanke på borettslagets gamle rør.

For å unngå en mulig økning i antall vannskader de kommende årene samt økte felleskostnader for å dekke inn investeringen, foreslås at installasjon av vannmålere heller vurderes i forbindelse med prosjekt rørfornyning.

Forslag til vedtak:
Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

✓ Vedtatt.

8. Digitale gjestekort

Fremmet av: Arshad Mahmood

Gjestekort ordning. Flere borettslag (Gransletta) har gått over til digital gjeste P-kort. Da kan de som har P-kort via sin mobil gi tilgang til gjester til å parkere max tre dager som før. Bare man registrerer via mobil og ikke fysisk kort må legges i bilen og gjesten må levere tilbake. Dette vil gi lettere håndtering av P-kort løsninger.

Styrets innstilling

Foreslått løsning innebærer at bilens registreringsnummer må legges inn på en app som bruker må laste ned. Løsningen medfører ingen kostnader.

Styret vurderer alternative løsninger for enklere registrering ved parkering på parkeringsplassene.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt.

9. Selskapslokale

Fremmet av: Arshad Mahmood

Vårt borettslag har ikke ett felles rom for beboere som kan samles og kan ha små selskap som f.eks. barn bursdager. Flere u etg. rom /gamle vaskerier står tom. Forslag er å etablere ett selskap rom som bør gå på selv kostnad etter etablering.

Styrets innstilling

Borettslaget har pr i dag ingen godkjente lokaler som egner seg for større samlinger. Det må en betydelig oppgradering til dersom vaskeriene skal gjøres om til oppholdsrom.

Det er imidlertid flere som har ytret ønske om dette og i den anledning har vi sjekket med Nordre Gran Borettslag. De har bekreftet at våre beboere kan få leie deres forsamlingslokaler. Det er ett stort og ett lite lokale. Det store koster pt kr 2.500 og det minste kr 1.700 pr. gang.

Kontaktperson i Nordre Gran: Siham, tlf 97 33 87 80.

Beboere i Granstangen Borettslag kan benytte forsamlingslokalene i Nordre Gran Borettslag.

Forslag til vedtak:

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

✓ Vedtatt.

10. Bedbånd

Fremmet av: Nashat Hussain

Granstangen borettslag har avtale med Telenor per dagens dato. Telia har bedre avtalen for beboer. Blant annet Vestre Haugen og Nordre Gran bruker Telia. Kan borettslaget undersøke å forhandle bedre avtale med Telia siden de tilbyr bedre kapasitet.

Styrets innstilling

Vår bindingstid med Telenor er utløpt og det er derfor rom for å sjekke hva markedet har å tilby.

Styret sjekker pris og innhold (bedbånd/tv) samt service i den hensikt å oppnå en gunstigere avtale enn den vi har i dag.

■

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas.

✓ Vedtatt.

11. Ringeklokker

Fremmet av: Hussain

Ringeklokke må skiftes ut. Må ha moderne ringeklokke med kamera og brikke til inngang slik det er på Stovner, Høybråten og noen på Furuset.

Styrets innstilling

Borettslaget skiftet sist porttelefoner i 2017. I forkant hadde vi innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører. For å holde kostnadene nede – både i forhold til innkjøp og vedlikehold - gikk vi for en enkel løsning uten kamera. Porttelefoner med kamera medførte minst en dobling av prisen. Vi valgte å beholde det gamle ledningsnett, da dette fortsatt var intakt. Dersom vi igjen skal bytte porttelefoner må vi påregne at også ledningsnett må skiftes ut.

Inntil videre fungerer porttelefonene etter hensikten og nødvendige reparasjoner utføres fortløpende. Styret sjekker imidlertid øvrige alternativer som tilbyr døråpning via telefon fremfor brikke, herunder OBOS-nøkkelen.

OBOS-nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon til å åpne hovedinngangsdøren, og dele nøkler med familien, venner og andre. Digitale nøkler er personlig, lett å dele og lett å slette. De kan også være tidsbegrenset om ønskelig. Alle mobiltelefoner med Bluetooth-funksjonalitet kan benyttes.

Løsningen passer alle dører som er tilkoblet strøm og innebærer montering av en liten skjult styringsmodul inn i calling-anlegget og dermed må ingenting byttes i døren inn til oppgangen.

De som ønsker å bruke fysiske nøkler kan fortsatt gjøre det. Fysiske nøkler må fortsatt benyttes i kjellerinngangsdørene frem til vi eventuelt finner det formålstjenlig å installere strøm også på disse.

Styret sjekker alternative løsninger.

Forslag til vedtak:

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

✓ Vedtatt.

12. Hobby-beplantning

Fremmet av: Navid Sami

Det er mange i borettslaget som har grønne fingre. Noen dyrker ting i leiligheten mens andre prøver å ta i bruk den lille flekken utenfor blokka si.

Det er flere borettslag som har prøvd ut en ordning med avgrensede hageflekker som beboere kan få/leie til å plante blomster etc. (se bilde fra borettslaget ved siden av oss (tror det er Kurland).

Jeg foreslår at vi bruker område bak blokk 26 til å sette avgrensede områder til beboere for å drive "hobby-beplantning".

Styrets innstilling

Det er styrets erfaring at denne type tiltak ofte medfører ekstra ansvar og ytterligere vedlikehold for borettslagets ledelse, men dette er verken en oppgave for styret eller vaktmester.

Styret foreslår at denne type oppgaver ivaretas av frivillige og viser til et eget forslag om å opprette en miljø-komité som kan ivareta denne type aktiviteter.

Forslag til vedtak:

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

✓ Vedtatt.

13. Miljøkomite

Mange kommer med innspill til miljøfremmende aktiviteter. Dette er svært positivt, men for å sikre at aktivitetene faktisk tjener sin hensikt, bør det opprettes en egen miljø-komité bestående av frivillige som kan ta ansvar for dette.

Styrets innstilling

Det bør opprettes en egen miljø-komité som vil være ansvarlig for igangsetting, drift og løpende vedlikehold av miljøfremmende aktiviteter.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt.

14. Kamerakontroll

Kameraene borettslaget tidligere hadde i garasjene var gamle og dyre i drift. Vi var dessuten ikke fornøyd med servicenivået fra leverandør. Ettersom bindingstiden var utløpt ble derfor avtalen sagt opp.

Styret ser imidlertid fortsatt et behov for å ha kameraovervåking i borettslaget, særlig i garasjene ettersom vi stadig ser spor av uønsket opphold her. Det bør også vurderes kamera utendørs som kan dekke parkeringsplassene.

Det må påregnes kostnader opp rundt 300.000 i forbindelse med montering i tillegg til et årlig servicegebyr. For å unngå å øke felleskostnadene ytterligere i denne omgang, er dette ikke tatt med i budsjettet for inneværende år.

Kameraovervåking kan være et inngrep i personvernet, og det er derfor viktig med en tydelig angivelse formålet med overvåkingen og at denne kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet. Videre må behovet for overvåking balanseres opp mot personvernet til de berørte.

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at sakes legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder (ref. Datatilsynet).

Styrets innstilling

Styret initierer montering av et nødvendig antall kameraer for å overvåke garasje-anleggene og noe av uteområdet. Overvåkingen skal hindre at det utøves hærverk på eiendommen og at uvedkommende tar seg inn i garasjene. Utgifter til dette tas inn i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt.

15. Valg av styre

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hege Mari Thorsen

Følgende stilte til valg:

Hege Mari Thorsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kaissar Bac-Ali

Anette Janne Winther Nylund

Følgende stilte til valg:

Kaissar Bac-Ali

Sajjad Hussain (Benkeforslag)

Anette Janne Winther Nylund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sajjad Hussain

Arne Lasse Pedersen

Følgende stilte til valg:

Sajjad Hussain

Arne Lasse Pedersen

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Mari Thorsen

Følgende stilte til valg:

Hege Mari Thorsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Firizat Jusufi

Følgende stilte til valg:

Firizat Jusufi

17. Valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Åge Salin, Moustafa Bouhmidi og Mobarak Shah Yousefi.

Forslag til vedtak:

Åge Salin, Moustafa Boumidi og Mobarak Shah Yousefi er valgt.

✓ Vedtatt.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 16.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200712753-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSTANGEN 32	Eiendom:	110/33/0/0
Tiltakshaver:	Granstangen Borettslag ved Hege Mari Thorsen	Adresse:	Granstangen 26 A, 1051 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRANSTANGEN 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentrallbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Granstangen Borettslag ved Hege Mari Thorsen, Granstangen 26 A, 1051 OSLO,
styreleder@granstangen.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLERSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
20. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 110, bnr. 33. Blokk 408, Granstangen 32 A-B.

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Arkitektene Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Sivilingeniør Øistein Fiala, Postboks 772, Sentrum, Oslo 1

Journalnr.

76/438

Avsluttende synsforretning

27.1.81

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Granstangen 32A
1051 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre