PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GRANBERGSTUBBEN 140

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Granbergstubben 140, 1275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 389

Andelsnummer 237

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26374

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en 3-roms andelsleilighet med balkong i 2. etasje i en boligblokk i Granberg borettslag, oppført i 1989 med ferdigattest fra 1991, beliggende på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Samlet bruksareal er oppgitt til 84 m² BRA, fordelt på 80 m² BRA-i i leiligheten og 4 m² BRA-e som bod i kjeller. I tillegg kommer balkong på 9 m² (TBA) og parkeringsplass i borettslagets felles, lukkede garasjeanlegg. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt, og samsvar mellom dagens bruk og godkjente tegninger er derfor ikke vurdert. Bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert; yttervegger og balkong er omtalt på grunn av nær tilknytning til boligen, og ansvar for vedlikehold av disse bør avklares med borettslaget.

Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, og bygget oppgis å være jevnlig vedlikeholdt. Kjøkkenet er fornyet i 2024. Badet er et eldre, flislagt våtrom fra ukjent årstall som ikke er modernisert. Vinduer og balkongdør er fra byggeårene, og rørføringer for vann er av kobber fra samme periode. Eier har ikke opplyst om utførte håndverkstjenester de siste fem årene, og selgers egenerklæringsskjema forelå ikke da rapporten ble utarbeidet.

De registrerte avvikene samler seg i hovedsak om alder og passert forventet brukstid, slitasje på utvendig treverk med behov for overflatebehandling, bruksslitasje på innvendige overflater og dører, og målte skjevheter i gulvplanet. Det er registrert to forhold med tilstandsgrad 3: balkongen, der det er påvist råteskader i rekkverket og rekkverkshøyde under dagens krav, og badets tettesjikt, som har eldre løsninger med usikker fremtidig funksjon. Badet vurderes samlet til tilstandsgrad 3, med anbefaling om totalrenovering, manglende dokumentasjon på utført tettesjikt og avvik i fallforhold og overflater. Den gjennomgående årsaken er at bygningsdeler og installasjoner fra byggeåret har nådd eller passert forventet levetid uten fornyelse.

Rekkverket på balkongen er registrert som for lavt i forhold til dagens krav. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert etter forskriften, og det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal, og lovligheten av dette er ikke vurdert.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet med balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

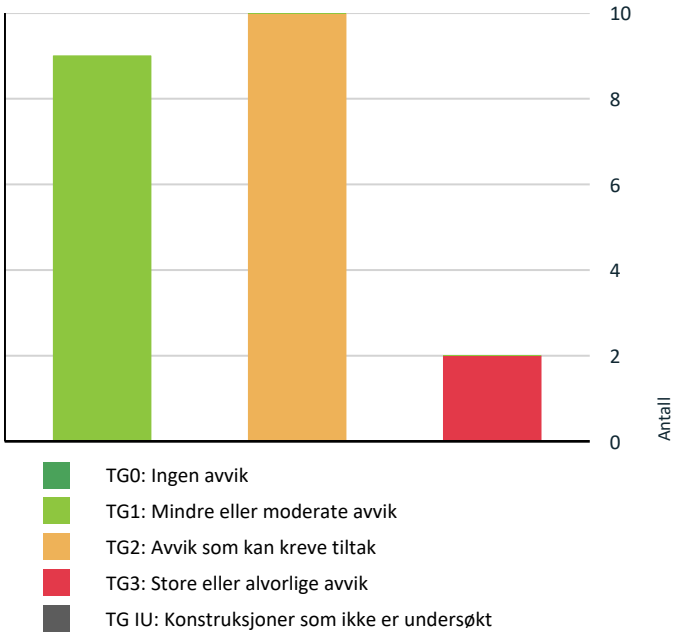
Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

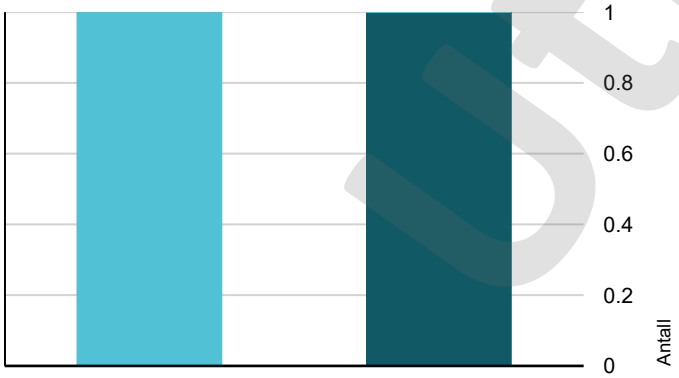
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.	

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1989

Kommentar
I følge Norges Eiendommer

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist værslitte panelbord.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Værslitte panelbord har redusert overflatebeskyttelse og kan over tid bli mer utsatt for fuktopptak, oppsprekking og råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:
Panelbordene bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Bord med tydelige skader eller begynnende nedbrytning bør skiftes lokalt.

Da leiligheten er en del av et borettslag, bør det avklares med borettslaget hvem som har ansvar for vedlikehold og utbedring av yttervegger. Forholdet er vurdert grunnet nær tilknytning til boligen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1988.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger

Utkast

uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Sprekker og slitt overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak i trevirket, med fare for videre nedbrytning og råteskader i karmer og tilstøtende deler av vinduskonstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene. Trevirket bør samtidig kontrolleres nærmere for råteskader. Utskifting av vinduer må påregnes dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig ved visuell kontroll.

- Konsekvens:

Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35), merket med produksjonsår 1989.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Isolerglasset i balkongdøren vurderes å være eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.
- Entredøren subber i parketten på innsiden av leiligheten.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Værslitte karmer og sprekker i treverket kan føre til økt fuktopptak og gradvis nedbrytning av treverket. Over tid kan dette redusere dørens funksjon, tetthet og levetid dersom vedlikehold eller utbedring ikke gjennomføres.

Tiltak:
Skadet treverk bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning. Dersom skadene er omfattende eller har ført til råte, bør utskifting av skadde deler eller hele dørelementet vurderes.

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

• Konsekvens:
Døren har redusert funksjon ved at den subber mot karm eller terskel. Dette kan gjøre døren tyngre å åpne og lukke, samt medføre økt slitasje på dørblad, karm og terskel over tid.

Tiltak:
Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken til skjevstillingen undersøkes og nødvendige utbedringer utføres.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Utkast

TG 3 Balkong

Beskrivelse

Utgang fra stuen til sydvendt balkong i betong og trekonstruksjoner.

Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er noe under dagens krav på minimum 100 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i treverket og rekkverket er meget slitt.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Råteskadene viser at deler av treverket har vært utsatt for fukt over tid. Videre utvikling kan medføre økt skadeomfang og redusert levetid for berørte deler av balkongen og rekkverket.

Tiltak:
Råteskadet treverk bør utbedres eller skiftes, og rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Da leiligheten er en del av et borettslag, bør det avklares med borettslaget hvem som har ansvar for vedlikehold og utbedring av balkongen.
Forholdet er vurdert grunnet nær tilknytning til boligen.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater på deler av kjøkken. Laminat på begge soverom. Belegg i boden. Ellers 3-stavs parkett.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det påpekes tørrsprekker i parkett samt hakk og riper med ekstra slitasje i entré og stue.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Overflatene har tydelig bruksslitasje, med tørrsprekker i parketten samt hakk og riper, særlig i entré og stue. Forholdet er i hovedsak av estetisk betydning, men skadene og slitasjen kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Det bør påregnes vedlikehold og lokal utbedring av overflatene. Parketten kan vurderes slipt og overflatebehandlet dersom tilstanden tillater dette, alternativt kan enkelte skadde områder eller gulv skiftes etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet i entré, ellers glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner

Etasjeskiller og gulvplan omfattes ikke direkte av minimumskravene i forskrift til avhendingslova, men forholdet er vurdert [grunnet merkbare høydeforskjeller i gulvplanet / som ledd i tilstandsanalysen]. Vurderingen er gjennomført iht. NS 3600:2025 pkt. A.2.11.1 som en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller, basert på visuell observasjon og stikkprøvemålinger med laser. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke bli avdekket.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Målt høydeforskjell overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1. Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster (f.eks. flytesparkel).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malt innvendige dører.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det påpekes slitte terskler, eldre dører/karmer samt at døren til det ene soverommet klyper ved åpning og lukking.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitte terskler og eldre dører/karmer har i hovedsak betydning for bruk og utseende. At døren til soverommet klyper kan skyldes justeringsbehov eller mindre bevegelser i dørblad/karm, og kan medføre økt slitasje ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Det bør påregnes normalt vedlikehold og lokal utbedring av terskler, dører og karmer. Døren som klyper bør justeres slik at den får tilfredsstillende funksjon. Utskifting kan vurderes dersom justering eller lokal utbedring ikke er tilstrekkelig.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Utkast

Tilstandsrapport

Soverom 2: To garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt, eldre våtrom fra ukjent årstall med behov for modernisering

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og

Utkast

viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og glatt, malt himlingsflate.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist flere sprukne fliser i våtsone.
• Det er påvist svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduet er plassert i våtsone og består av materialer som ikke er fuktbestandige. Regelmessig vann- og fuktbelastning kan over tid føre til svelling, råte og redusert levetid for vinduet, samt fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Vinduet bør beskyttes mot direkte vannbelastning eller skiftes til en løsning med fuktbestandige materialer som er egnet for plassering i våtsone. Eventuelle fuktskader bør utbedres samtidig.

• Konsekvens:
Vann kan trenge inn bak flisene i dusjsonen ved bruk, med økt belastning på bakenforliggende tettesjikt og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom tettesjiktet har svakheter. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av det vanntette sjiktet.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C, for å avklare om det foreligger fuktinntrenging bak flisene. Sprukne fliser bør utbedres. Omfang av utbedring bør ses i sammenheng med våtrommets øvrige tilstand og eventuell oppgradering av tettesjiktet.

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Svertesopp i fuger kan være tegn på vedvarende fuktbelastning og kan påvirke fugenes overflate og hygieniske forhold dersom det får utvikle seg.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og behandling av berørte fuger. Ved vedvarende eller tilbakevendende svertesopp bør årsaken til fuktbelastningen undersøkes nærmere.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Tilnærmet flatt gulv gir redusert avrenning mot sluk. Dette kan medføre at vann blir liggende på gulvet etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger og kan være til ulempe ved normal bruk av badet.

Tiltak:
For å oppnå tilfredsstillende fall mot sluk må fallforholdene utbedres. Dette vil normalt være mest aktuelt i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet. Inntil utbedring bør vann som blir liggende på gulvet fjernes etter bruk.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Originalt plastsluk fra byggeåret med belegg klemt i klemring.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvens:
Tettesjikt fra før 2000 har passert forventet funksjonstid, med høy risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C.2, for eksempel innhenting av FDV-dokumentasjon og opplysninger om tettesjiktet, samt vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre destruktive undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand. Våtrommet bør oppgraderes med nytt vanntett sjikt utført i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Frem til oppgradering bør rommet holdes under oppsyn for symptomer på fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utkast

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar med halv glassvegg, dusjutstyr og avløp direkte til sluk.
Oppvarming med radiator og elektrisk stråleovn.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024.
Innredningen fra Norema med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Utkast

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.



2. ETASJE > KØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.
Ventilatoren har knapper som kan syre spjeldet når man lager mat.

Lovligheten med at ventilator er tilkoblet yttervegg/felles kanal er ikke ytterligere vurdert. Dette er ofte ikke tillatt i borettslag og sameier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberrør.
Stoppekran er plassert i skap på baderommet.

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre skjøter er av eldre dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert (ref. NS 3600:2025 tillegg C, tabell C.5). Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Nedstøpte kobberrør er mindre tilgjengelige for kontroll og utbedring dersom det oppstår lekkasje. Temperaturendringer i rørene kan medføre bevegelser over tid, noe som kan øke risikoen for slitasje og lekkasje i skjulte rørføringer.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller unormalt vannforbruk. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør det vurderes å erstatte nedstøpte kobberrør med en mer tilgjengelig og utskiftbar rørløsning.

• Konsekvens:
Kobberrøranlegg har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for tæring, brudd og lekkasje i skjøter over tid. Skjulte skader eller redusert tetthet i skjøter kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av rørføringene av rørlegger, og at utskifting vurderes ut fra alder og tilstand. Skjøtene bør kontrolleres særskilt.





Utkast

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk skjer fra kjøkkenet og baderommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.
Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Eldre/originale radiatorer.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring og 7 fordelingskurser.
Strømmåler er installert.

–

Spørsmål til eier:
Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Nei
Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? Ukjent
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Nei

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utkast

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utkast

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

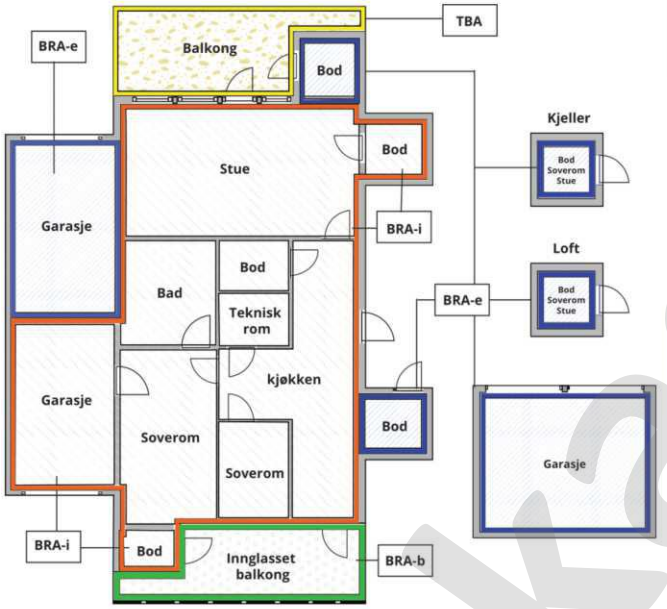
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Utkast

Arealer

3-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	80			80	9
Kjeller		4		4	
SUM	**80**	**4**			**9**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, stue, køkken		
Kjeller		Bod	

Utkast

Kommentar

2. etasje:
Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong målt til ca. 9 m².

Kjeller:
Bod målt til 4,4 m², merket med nr. 237.

–

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg målt til ca. 12, 5m², merket med nr. 63.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av leilighetens utforming er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I følge opplysninger fra selger:
- Nytt kjøkken i 2024.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Feven Tegegn Zewdie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	389	0	0	49546 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse
Granbergstubben 140

Hjemmelshaver
Granberg borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946738441		USBL	Feven Tegegn Zewdie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
237

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Granbergstubben 140, i et boligområde på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. Granberg borettslag består hovedsakelig av lavblokker og rekkehus. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, samt et bredt servicetilbud ved Bjørndal senter med butikker, spisesteder, apotek og øvrige tjenester. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser langs Granbergveien og Bjørndalssletta som gir enkel tilgang til Mortensrud T□banestasjon og videre inn mot Oslo sentrum. Området har flere barnehager og skoler i nærheten. Det er kort vei til turstier og grøntområder i Bjørndal og marka, samt idrettsanlegg og aktivitetsmuligheter i lokalmiljøet.

Om tomten

Felles eiet tomt 49 546 m².
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Medfølgende parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg.
Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1989 i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 16.12.1991.
Borettslagets hjemmesider : www.granbergborettslag.no

Borettslaget består av 239 andelsleiligheter og 4 næringslokaler, fordelt på 7 boligblokker og 10 rekkehus.
Det ligger 4 næringslokaler i borettslaget som ligger under Granberg eiersameie.
.....

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92797681			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Utkast

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås. For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27250090
Addresse	Granbergstubben 140		
Postnr.	1275	Sted	OSLO
Selgers navn	Feven Tegegn Zewdie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.10.2026

Signert av *Feven Tegegn Zewdie*

Initialer selger:
F Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLEMENT

Husordensreglementet for Granberg Borettslag (siste gang revidert på generalforsamling 22 mai 2016)

§1 Generelt ansvar for beboere / ro og orden

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

Til enhver tid gjelder regelen om ro og orden .

Ingen har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.

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

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

Støyende aktiviteter på søn. og helligdager er ikke tillatt.

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

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

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

Dyrehold og rapporteringsplikt : Det er bare tillatt å holde dyr på grunnlag av godkjent søknad til styret. Beboer / andelseier plikter selv å gjøre styret

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

Forbudte aktiviteter på borettslagets område:

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

Lovstridig atferd: Aktiviteter som strider mot norsk lov vil bli politianmeldt og vedkommende risikerer oppsigelse av leieforholdet. Personer som blir tatt for hærverk, tilgrising / ramponering, herunder også tagging av borettslagets eiendom, vil i tillegg til politianmeldelse måtte påregne å erstatte skadene samt at sin husstand kan bli oppsagt som beboer / andelseier.

§2 Ansvar for egen leilighet og eget uteareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rengjøring av balkonger og svalganger: Renhold av balkonger/balkonggulv/svalganger

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

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

Eget uteareal: Beboerne har til enhver tid ansvar for å holde orden på eget område tildelt av styret, rundt leiligheten. Det er forbudt å oppbevare større gjenstander som naturlig ikke hører hjemme på dette området. Tildelt område skal være istandsatt.

Gjerder skal være hvitmalte, laget av tre og godkjennes av styret før oppsetting Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold av gjerder.

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

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

§3 Ansvar for egen oppgang, egne boder, eget loft, fellesboder, sportsboder, sykkelboder

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

Oppganger, trapper og loft i blokkene skal til enhver tid være fri for alle typer gjenstander og eiendeler for at alle utrykningsmannskaper skal ha fri adgang om dette skulle bli nødvendig. Forbudet gjelder blant annet for, men ikke begrenset til: sko og annet fottøy, sykler, mopeder, ski, akebrett, barnevogner, handlekurv, alle type møbler, planter, elektriske apparater og alle andre gjenstander. Dørmatte i normal størrelse foran inngangsdøren til sin egen leilighet aksepteres. Gjenstander som barnevogner, sykler og rullestol kan oppbevares i oppgangens fellesbod, mens alt annet skal oppbevares i egen bod eller i egen leilighet.

Alle gjenstander vil umiddelbart bli fjernet uten noen form for varsel, samt at beboere som hensetter ulovlige gjenstander i oppgangen, trapper og på loft, vil bli belastet med alle utgifter til fjerning av disse gjenstandene.

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

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

Fellesboder i oppganger/Utvendige fellesboder/Sportsboder/Sykkelboder

Det er kun tillatt å lagre/oppbevare husstandens egne sykler, barnevogner eller rullestol i disse bodene. Disse gjenstandene skal plasseres pent og ryddig i bodene slik at alle lett kan få adgang til sine egne sykler, barnevogner eller rullestol. Alt annet er forbudt å oppbevare i disse boder. Forbudet gjelder blant annet for, men ikke begrenset til: møbler, elektriske apparater, mopeder, motorsykler, motoriserte gressklippere og andre gjenstander eller skrot. Ulovlige gjenstander vil umiddelbart bli fjernet uten noen form for varsel, samt at beboere som hensetter ulovlige gjenstander i disse bodene vil bli belastet med alle utgifter til fjerning av disse gjenstandene.

Beboerne har gratis mulighet til selv å levere søppel og skrot direkte til Grønmo avfallsplass, mens borettslagets eget kjøretøy regnes som et firma kjøretøy og avfall levert av borettslaget med dette kjøretøyet koster flere hundre kroner.

§4 Ansvar for søppel- og avfallshåndtering

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

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

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

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

§5 Ansvar for garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

§6 Ansvar for felles- og friareal

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

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

Følgende forbud gjelder på hele det indre området:

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

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

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

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

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

Borettslagets indre veier / bomsystem: Kjøring skal kun skje etter å ha løst bombillett på automat oppsatt nedenfor Bjørndal skole. Unntatt fra dette er utrykningskjøretøyer, TT-tjenesten, biler bemyndiget av posten Norge BA, kjøretøyer med bemyndigelse fra Oslo Renholdsverk eller fra styret /vaktmester.

Maksimal hastighet skal være 15 km/t. Maksimal parkeringstid er angitt på billetten og parkering skal ikke skje slik at den hindrer ferdsel av de nevnte kjøretøyer. Biler som overskrider maksimal parkeringstid eller som på annen måte hindrer fri ferdsel, må påregne å bli ilagt parkeringsgebyr eller å bli borttauet uten forvarsel.

Styret kan gi unntak fra maksimal parkeringstid, for eksempel ved nødvendig besøk av håndverker. Dette må være avtalt på forhånd.

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

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

§7 Oppfølging av brudd på ”Husordensreglementet”

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

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

Beboer kan søke styret om midlertidig fravikelse fra reglementet.

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

§8 ”Husordensreglementets gyldighet”

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

VEDTEKTER FOR GRANBERG BORETTSLAG

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 27.Mai 2004

(siste gang revidert på ekstraordinær generalforsamling 09.februar 2011

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

1. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11 Særskilte regler for Granberg Borettslag

11-1 Garasjerett

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

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

Parkering i garasjeanlegget skjer for egen risiko og regning.

11-2 Kontrollkomité

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

11-3 Kostnader til vedlikehold av felles rørsystem

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

11-4 Økonomisk kompensasjon

Styret i borettslaget eller den styret bemyndiger kan pålegge andelseiere/ fremleietakere å kompensere ekstrautgifter som vedkommende påfører borettslaget

gjennom manglende dugnadsinnsats, manglende oppgangsvask, forsøpling og manglende søppelhåndtering og skade/ hærverk på borettslagets eiendom.

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

11-5 Kandidatene til styret, valg - og kontrollkomité

Kandidatene til styret, valg - og kontrollkomité skal ikke ha vært dømt for tyveri, underslag eller økonomisk utroskap. Vedkommende skal heller ikke ha vært dømt for brudd på Regnskaps- eller Borettslagsloven. Det forutsettes også at kandidatens husholdning er àjour med husleien og heller ikke har annen gjeld til borettslaget og må ikke være registrert med gjentatte eller grove brudd på våre vedtekter/husordensregler i forhold til å bekle slike verv, samt at kandidater med slike gjentatte eller grove brudd diskvalifiseres med en karantenetid på inntil 5 år etter siste registrerte brudd på vedtekter/husordensregler.

11-6 Kameraovervåking

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Granberg borettslag		**Vår ref.:**	915/237	**Fødselsdato eier:**	16.09.1994
Granbergstubben 140		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1275 OSLO		**Eiere:**	Feven Tegegn Zewdie		
Organisasjonsnr:	946 738 441	**Andelsnr:**	237		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 238**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 136
	Avdrag IN-lån	1 540
	Renter IN-lån	22
Tilleggsytelser:	Restverdi varme	200
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 915/237/plass 59 (531 - 199)	230
	915/237 Trappevask (1588 - 139)	110

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.02.2027** **Tot. utg. i kr.:** **4 676**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 136
	Avdrag IN-lån	(1.540,00 i Jan. 27)	0
	Renter IN-lån	(22,00 i Jan. 27)	0
Tilleggsytelser:	Restverdi varme		200
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 915/237/plass 59 (531 - 199)		230
	915/237 Trappevask (1588 - 139)		110

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	11 149	Gjeld siste årsoppg.:	22 080
Klient ajourf. lån:	2 758 809,04	Klient gj. s. årsoppg.:	4 823 395

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11419471 5, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 27.08.2026: 2 422 605

Andel av saldo: 11 149

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Granberg borettslag	**Vår ref.:**	915/237	**Fødselsdato eier:**	16.09.1994
Granbergstubben 140	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1275 OSLO	**Eiere:**	Feven Tegegn Zewdie		
Organisasjonsnr: 946 738 441				

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	22 080	Andre inntekter:	1 178
Annen formue:	21 399	Utgifter:	1 722		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	503 000
Andelsnr:	237	Partialobligasjonsnr:	237

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989		
Gårds/bruksnr:	176/389		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49514.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92797681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.1990	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

Parkering:
Enkelte andeler har parkeringsplasser som følger andelen ved salg. Dette fremkommer ved innhenting av boligopplysninger fra forretningsfører. For disse plassene er det tinglyst et innskudd.
I tillegg disponerer borettslaget p-plasser som leies ut etter venteliste. Henvendelser om leie må rettes til styret. For både eide og leide plasser tilkommer det en månedlig leie.
Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

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

Grunnbok:
Eiendommen består av 12 seksjoner.
Seksjon 1 er samleseksjon for alle andelene i borettslaget.
Øvrige seksjoner er næringslokaler i området omkring torget, hvor borettslaget eier seksjon 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12
Seksjon 3, 4 og 5 er per august 2026 eid av Bjørndal Senter Eiendom AS.

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

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

Boligopplysninger:

Granberg borettslag	**Vår ref.:**	915/237	**Fødselsdato eier:**	16.09.1994
Granbergstubben 140	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1275 OSLO	**Eiere:**	Feven Tegegn Zewdie		

Organisasjonsnr: 946 738 441

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Granbergstubben 140

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyjordet Linje 70N, 71, 72, 77, 77X	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	5 min 3.5 km
Ljabru Linje 13, 19	6 min 4.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12.9 km

BARNEHAGER

Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Christiania Barnehave Bjørndal (0-... 51 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bjørndal	5 min
Rema 1000 Bjørndal	6 min

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

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	6 min
Bjørndal apotek	4 min
Mortensrud Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørndal skole	7 min
Bjørndal idrettspark	10 min
Fresh Fitness Hauketo	6 min
Sport og Mosjon	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

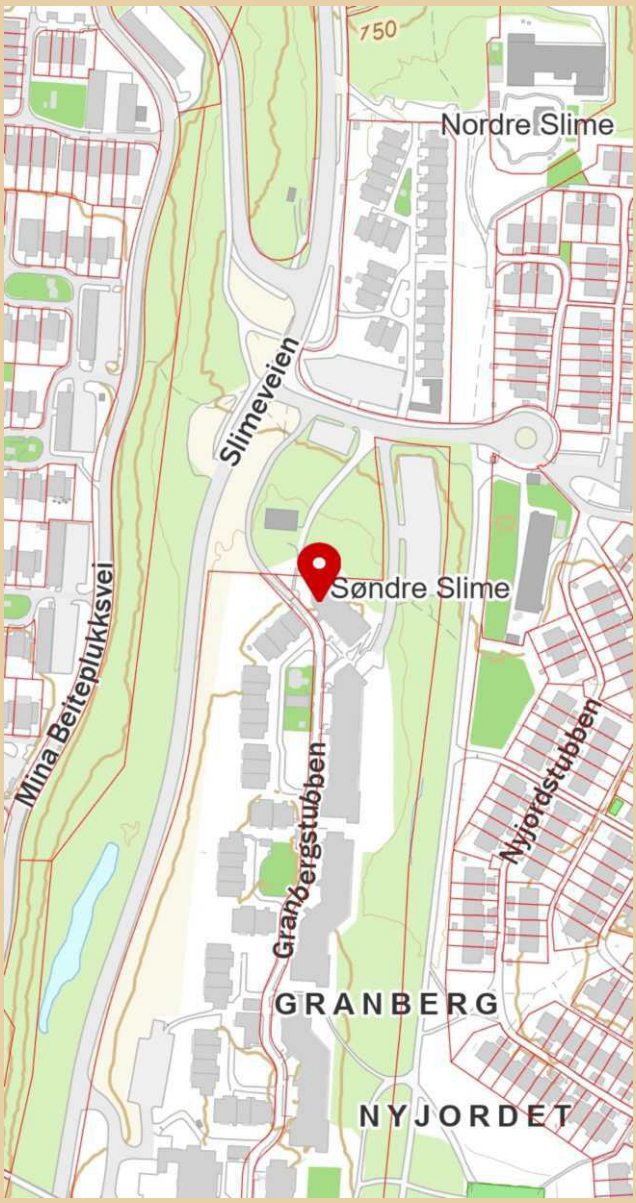
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

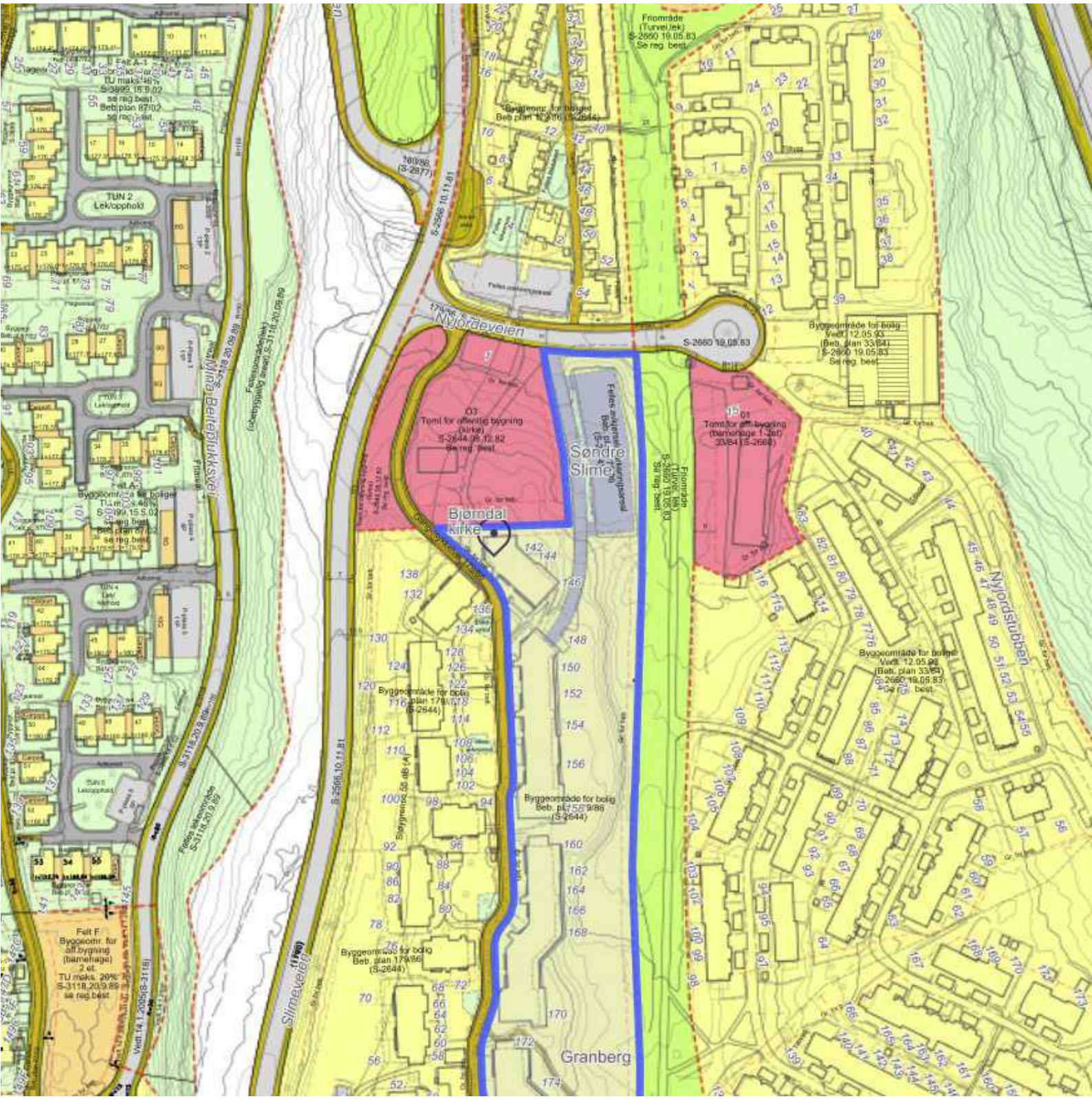
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

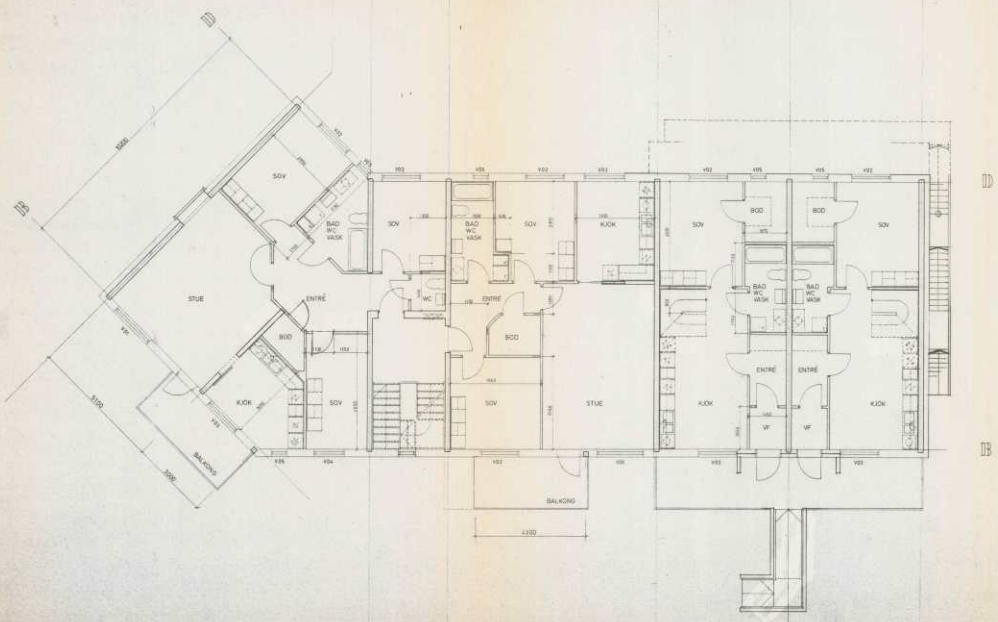
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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


Nylordsveien
Slimeveien
Bjørndal kirke
Søndre Slimevei
Granberg
Nylordstubben
Byggeområde for bolig
Veitt 12.05.83
(Beb. plan 33/84)
S-2680 19.05.83
Se reg. best.
Fellesområde
(Turveilek)
S-2680 19.05.83
Se reg. best.
Byggeområde for bolig
Beb. plan 179/86
(S-2644)
Felt A-1
Byggeområde for bolig
TU maks 46%
S-3999,15.9.02
se reg.best.
Beb.plan 87/02
se reg.best.
TUN 2
Lek/opphold
Felt A-2
Byggeområde for bolig
TU maks 46%
S-3999,15.9.02
se reg.best.
Beb.plan 87/02
se reg.best.
TUN 3
Lek/opphold
TUN 4
Lek/opphold
TUN 5
Lek/opphold
Felt F
Byggeområde for off.bygning
(barnehage)
2 et.
TU maks. 20%
S-3118,20.9.89
se reg.best.
Veitt.14.1.2008(S-3118)
Fellesområde
(Lekeplass/gang/sykkel) S-3118.20.09.89



MOTTATT
19. DES. 1989
Oslo Byggesaksarkiv

4F 3B 4C VENSTRE MEDRE PLAN 4C HØYRE MEDRE PLAN

BJØRNDAL SENTER - GRANBERG USBL

aplan HUS 18

PLAN 2 ET.

20.1.104. 2

Oslo

V110690

Mindre vesentlig endring av S-2644, reguleringsplan for Bjørndal senter, Søndre Nordstrand

V110690 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.1990

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198703586

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2644

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

17986

Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del gnr. 176 bnr. 1 m. fl.

17986 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198300416

Vedtaksdato: 22.05.1986
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2566, S-2644

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2660

Reguleringsplan men reguleringsbestemmelser for del av Nyjordet i Bjørndal - boliger, offentlig bygning, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 19.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302121
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120593, 3384

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endringer Vedt.12.5.93 (Ark. Gnr.176 Bnr.37)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 176, BNR. 1 M. FL., - NYJORDET I BJØRNDAL - BOLIGER, OFFENTLIG BYGNING, FRIOMRÅDE M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei, lek)
- spesialområde - friluftsområde.

§ 3. Byggeområde for boliger.

a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges inntil 205 boliger med utnyttelsesgrad U= 0,35 - 0,40.
Felt B 2 og B 3. Rekkehus kan oppføres i inntil 4 etasjer pluss underetasje for parkering og boder.
Felt B 1 Blokker kan oppføres i inntil 4 etasjer pluss underetasje for parkering og boder.

b. Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn.

c. For boligbebyggelsen skal det avsettes biloppstillingsplasser pr. bolig etter følgende norm:

	Egen parkering	Besøksparkering	Reserve	Til sammen
Småhus/rekkehus	1,1	0,2	0,2	1,5
Leiligheter 4 og 5 rom	1,0	0,1	0,2	1,3
3 rom	0,8	0,1	0,2	1,1
2 rom	0,5	0,1	0,2	0,8

d. Biloppstillingsplassene skal være i utkanten av boligfeltene. Plasseringen fastsettes av bygningsrådet.

e. Virkningen fra vegtrafikkstøy skal søkes mest mulig redusert. Alle støybeskyttelsestiltak skal søkes ferdigstillet før inn flytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 4. Tomt for offentlig bygning.
Barnehage.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøk innenfor tomtens begrensning.

§ 5. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til rekreasjonsaktiviteter og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser.

a. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.

b. I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene.
Planen skal blant annet vise utforming av oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Planen skal videre vise planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

c. Rekkehusene tillates utvidet i henhold til en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

O S L O K O M M U N E

A P P R O B A S J O N

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	176/1 Bjørndal Senter Hus 18	Journalnr. 88/4386
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg - Boligblokk (86/3818)	Innlevert 20.9.88
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Postboks 36, Ankertorget, 0133 Oslo 1	
Anmelder	Jul Karlsen A/S, Strømsveien 266, 0668 Oslo 6	

OHO/RF

Oslo, den 1. desember 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at anlegget utføres i henhold til vedlagte retningslinjer fra Brannvesenet og Helserådet.

Ansvarshavende er ansvarlig for utførelsen av anlegget.

Når anlegget er utført og satt i drift, skal ansvarshavende returnere vedlagte slipp i utfyllt stand til bygningskontrollen.

Det forutsettes at meldingen er i samsvar med tidligere approberte (godkjente tegninger, da forholdet ikke er kontrollert av oss.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg (86/3818)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Granberg-Bjørndal Senter, hus 18	Gnr.176, bnr.0001 m.fl.	88/4386

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Storgata 49

0182 OSLO 1

AS/lw

Ansvarshavende

Jul Karlsen AS
Strømsveien 266

0668 OSLO 6

Dato 15.04.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	176/1 m.fl.Granberg-Bjørndal senter hus 18	Journalnr.	86/3818
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	28.7.86
Byggherre	Bjørndal Senter-Granberg v/Ungdommens Selvbyggerlag Storgt. 49 0182 Oslo 1		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Torggata 26/28 0183 Oslo 1		

OHO/BH

Oslo, den 8. januar 1987

1-2-3-4-5-6-7

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.12.86 på kartet samt helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 5.12. og 10.11.86. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for rømningsvei fra leilighetene som går over to etasjer.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.
Terrasse/balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn.(Kfr. vedtektenes § 69).

I noen leiligheter har boder bare adgang fra soverom - dette bør endres slik at adgangen er fra entréen.

"Hybel" kan ikke godkjennes som egen boligenhet da den mangler egen soveavdeling, kjøkkenmulighet, plass for vask og tørk av tøy m.m. Korrigert tegning må innsendes.

Skal det installeres garasjeport kan denne forårsake støybelastning. Kfr. helserådets bemerkninger.

Renholdsverket må kontaktes vedrørende renovasjonssystemet.

Ved utkjøring fra garasjene kan bilføreren bli blendet av dagslyset. Disse utkjøringene fra kjellergarasjene må derfor sikres for barn og andre som kan befinne seg foran disse.

Tak tekket med papp i baner godkjennes ikke som eneste taktekking.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
176/1 m.fl.Granberg-Bjørndal senter Hus 18	86/3818	Se ark 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Redegjørelse for rømningsvei være innsendt og godkjent.
- [X] I. Utomhusplan være innsendt.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Prosjekt A/S
Torggt. 26/28

0183 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/RF	86/3818	O.Hanche-Olsen

GNR.176 BNR.1 M/FLERE, BJØRNDAL SENTER-GRANBERG HUS 18
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: B.B.L. UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 5-6-7-8, samt brev av 07.07.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

- Det vises til gjenpart av møtereferat med brannvesenet. Det er byggemelders ansvar at brannvesenets tidligere merknader er etterkommet.

- Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr.2-3-4-5, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 21. juli 1987

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Prosjekt A/S
Torggt. 26-28

0183 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/SC	86/3818	Odd Hanche-Olsen

GNR: 176 BNR: 1 M.FL. GRANBERG - BJØRNDAL SENTER HUS 18
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: BJØRNDAL SENTER - GRANBERG V/USBL

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9,10,11,12,13 samt brev av 18.12.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1,6,7,8, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 4. januar 1990

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB F. 11/10-89

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Granberg-Bjørndal Senter, hus 18	Gnr.176, bnr.1 m.fl.	86/3818

Byggherre

Bjørndal Senter - Granberg
v/Ungdommens Selvbyggerlag
Storgt. 49

0182 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Jan Follestad
c/o Ragnar Evensen AS
Pb 772 - Sentrum

0106 OSLO 1

AS/lw

Dato 11.10.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Terreng gjøres ferdig. Skråninger/skrenter sikres.

2. Det forutsettes at røykvarsler er montert forskriftsmessig i alle leilighetene.
Likeledes forutsettes at brannvesnets krav er etterkommet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 · 68 30 40

AS/lw

Oslo, den 08.05.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.1 m.fl., Granberg-Bjørndal Senter, hus 18.

Journalnr. 86/3818

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
05.04.91

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Bjørndal Senter-Granberg, v/Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Torggata 26/28, 0183 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Jan Follestad, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 Sentrum, 0106 Oslo 1.

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

.....

fung. Overingeniør
A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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.

Skj. c-14. ANDVORD.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granbergstubben 140, 1275 Oslo
Gnr. 176, Bnr. 389, Snr. 1, andelsnr. 237 i GRANBERG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250090

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
