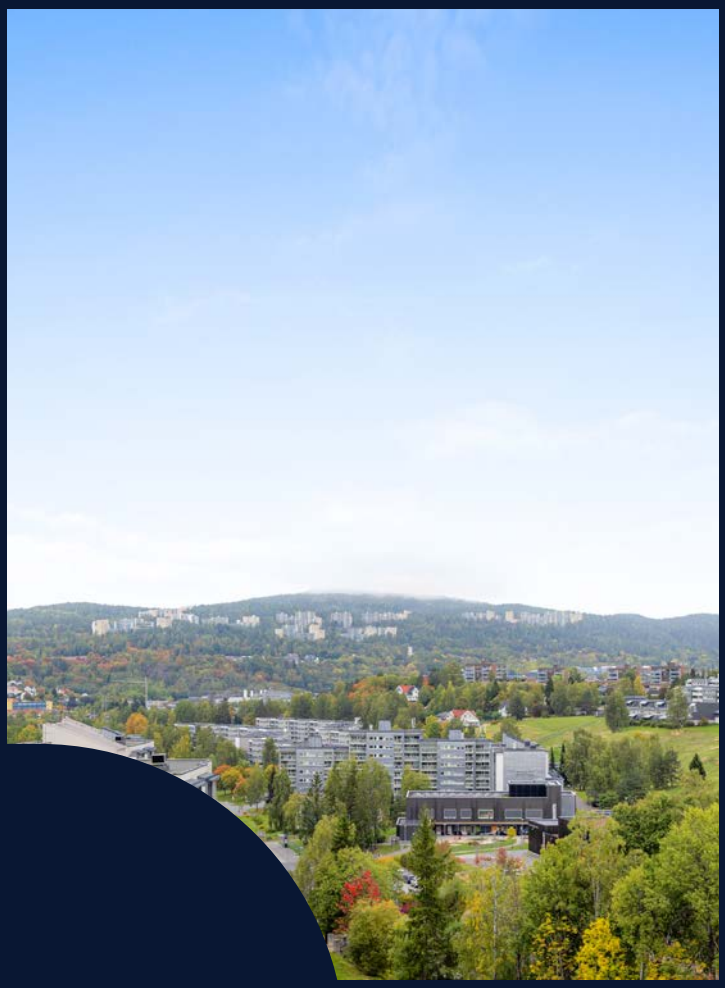






Velkommen til

Granstangen 18A, 1051 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granstangen 18A,
1051 Oslo

Stor 3-R toppleilighet med heisadkomst |To innglassede balkonger|Flott utsikt|Garasjeplass|Oppussingsobjekt |Sentralt

Velkommen til Granstangen 18A!

Dette er en lys og romslig 3-roms toppleilighet beliggende sentralt på Furuset. Leiligheten egner seg for den som ønsker å sette sitt eget preg på boligen. Her får du en god planløsning som inneholder en entré, bod, grovkjøkken, toalettrom, bad, kjøkken, stue og to soverom. I tillegg har leiligheten to balkonger, kjellerbod og garasjeplass. Eiendommen har kort vei til buss, skoler, barnehager og flere servicetilbud. Nærmeste T-banestasjon er Furuset stasjon som kun ligger en 3 minutters spasertur fra boligen. I tillegg ligger Grorud togstasjon i nærheten.

Høydepunkter:
- Oppussingsobjekt med stort potensial
- Flott utsikt fra balkongen
- Sørvendt balkong på 9 m²
- Nordvendt balkong på 2 m²
- Garasjeplass og bod i fellesanlegg



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

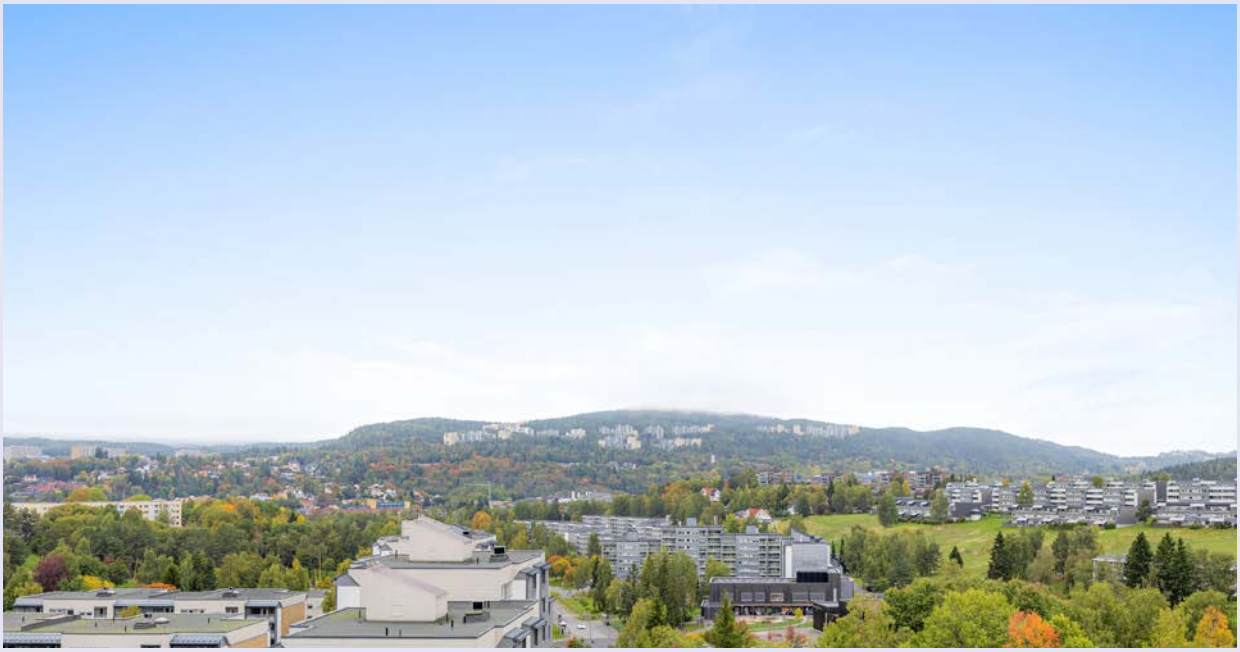


Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Andel fellesgjeld	kr	311 501
Pris ink fellesgjeld	kr	3 811 501
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 820 997
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 824

BRA Total/BRA-i	103/85 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1980
Etasje	6
Energikarakter	D, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Granstangen 18A, 1051 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 110, bnr. 30, ideell andel 1/1
, andelsnr. 239 i Nordre Gran Borettslag med orgnr.: 951679305 i Oslo kommune.

Etasje
6

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Boligen har en meget flott og attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde. Her har du kort vei til skoler og barnehager samt kort vei til fotballbaner og lekeplasser. Furuset skole, Granstangen skole og Furustien barnehage er like i nærheten.

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

Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Kort vei til dagligvarebutikker hvor nærmeste butikkene er Coop, Kiwi og Rema 1000. I området finner du også Furuset Senter som inneholder 30 butikker og servicetilbud med bl.a. matbutikk, svømmebasseng, bank, apotek, mote, interiør, kafeer, restauranter, gatekjøkken, helsekost, treningssenter, lege og tannlege. Ønsker man et ytterligere servicetilbud kan det nevnes at Alna, Stovner, Triaden og Metro senter ligger i nærområdet, samt IKEA på Furuset.

God offentlig kommunikasjon i området med buss og T-bane hvor du enkelt kan ta deg inn til Oslo sentrum. Nærmeste bussholdeplass og T-banestasjon er Furuset stasjon som kun ligger en 3 minutters spasertur fra boligen. I tillegg ligger Grorud togstasjon i nærheten.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod.
6. etasje
BRA-i: 85 m² Entré, bod, grovkjøkken, toalettrom, bad, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-b: 13 m² To innglassede balkonger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.10.2026.

Bygning:
Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong. Etasjeskilleren er av betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2014.

Balkong:
Sørvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m². Nordvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobber. Det er montert vannuttak i gangen inn til det ene soverommet. Her er det tilkoblet vaskemaskin og en brannslange. Det er montert automatisk lekkasjestopper, men den var ikke koblet i stikkontakten under befaringen. Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2021: Vi har skiftet ut de gamle skrusikringene med nye fra ABB med overspenningsvern og oppgradert OV. Vi har trukket inn nye kabler til kjøkkenet. Ekstra kurs som er avsluttet ved teknisk stikk eller over benk. Vi har trukket nye kurser til komfyren og installert komfyrvakt fra EFA. Test komfyrvakten at den fungerer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert svellinger i dørbladet. Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren eventuelt skiftes. Det er observert krakkelering i fliser. Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg. Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid.

Oppgradering bør påregnes. Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i sluket. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt og om overgang mellom sluk og membran er tilstrekelig. At membran ikke er synlig i sluket er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Det er registrert løsnet maling i himlingen på badet, noe som kan ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller mangelfullt underarbeid før maling. Over tid kan dette gi redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktpåvirkning i underlaget. Det anbefales skrape bort løs maling og foreta nødvendig overflatebehandling med egnet produkt. TG 3 er satt på grunn av badets og tettesjiktets alder.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på enkelte av vinduenes utforing. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

- Andre innvendige forhold | Innredningen på kjøkkenet har svellinger. Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er registrert kondens på sisternen. Dette innebærer at det dannes fukt/vann på overflaten. Forholdet kan blant annet skyldes temperaturforskjeller eller forhold knyttet til sisternens funksjon, eksempelvis feil ved eller justering av flottøren. Dersom forholdet vedvarer, kan fukt over tid føre til merker, misfarging eller mindre fuktskader på materialer i nærheten. Det er registrert kondens på vannrør. Kondens oppstår når fuktig luft kommer i kontakt med kalde rør. Ved vedvarende kondens kan fukt påvirke nærliggende materialer, og over tid gi misfarging eller fuktpåvirkning. Tiltak som isolering av rør eller bedre ventilasjon bør vurderes.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør. Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

- Innvendige vannledninger | Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Stoppekranene har ikke tilstrekkelig enkel funksjon. Det anbefales at stoppekranene blir undersøkt og eventuelt utbedret av en fagperson for å opprettholde enkel funskjon. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt

risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Helse, miljø og sikkerhet
- Elektrisk anlegg | Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

- Brannteknisk forhold | Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg.

Styret leier ut parkeringsplasser, inkludert plasser for elbil, etter ansiennitet og gjeldende satser. Det er i tillegg gjesteparkering på borettslagets område.

Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Nordre Gran Borettslag.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Lys entré med plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Det er plass til et garderobeskap om det er ønskelig.

Grovkjøkken:
I grovkjøkkenet er det montert vannuttak og automatisk lekkasjestopper. Her er det tilkoblet vaskemaskin og en brannslange.

Stue:
Leiligheten har en romslig stue som er enkel å innrede etter eget ønske. Stuen har god plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 9 m². Den innglassede balkongen fungerer som en forlengelse av stuen gjennom store deler av året. Balkongen har plass til utemøbler og planter.

Kjøkken:
Stort kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum. Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer. Det er plass til et spisebord på kjøkkenet.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler. Badet er ifølge eier av ukjent, men eldre dato. Badet er utstyrt med innredning med servant og dusj på gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom:
Toalettrommet ligger separat fra badet og er utstyrt med klosett og servant. Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av fin størrelse. Soverommene har plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra hovedsoverommet er det utgang til en innglasset balkong på 2 m² og en praktisk bod for ekstra lagringsplass.

Overflater:
- Gulv: Laminat og gulvbelegg.
- Vegger: Tapetserte og malte overflater, enkelte vegger med brystningspanel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,42 meter, målt i stue.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bod, grovkjøkken, toalettrom, bad, kjøkken, stue og to soverom.

- Sørvendt innglasset balkong på 9 m².
- Nordvendt innglasset balkong på 2 m².
- Bod i kjeller på 5 m².

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Byggeår
1980

Moderniseringer og påkostninger
Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2025 -2026:
- Lekeplasser.
- Planting av 15 nye trær pluss 3-grantrør/juletrær.
- Varmepumpe i varmtvannsberederrom blokk 16.
- Nettbrett i alle oppganger forregistrering av gjesteparkering.

2024-2025:
- Etablering av vei fra garasjesiden.
- Planting av 21 trær.
- Fullføre pergola med beis, veier for og kasse for klatreplanter.

2023-2024:
- Frukttrær og pergola samt oppgradering av ute-ladere.

2022-2023:
- Infrastruktur for EL-bil ladere i garasjer.

2020-2022:
- Alle hovedtaler og sikringsskap er byttet

2015 - 2016:
- Utomhusrehabilitering, fase III.

2013-2015:
- Fasaderehabilitering.

2011:
- Nye søppelbrønner.
- Fjerning av kulestein på flate takutspring.

2008:
- Utskifting av inngangsdører er sluttført.
- Reprasjon av tak i 16 A og mellombygget mellom 20 A og 22 B.

2007:
- Byttet 8 stk heiser

2006:
- Reparasjon av tak i 10 A

2005:
- Reparasjon av tak i 16 B og 10 B.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 30794.6 m²

Beskrivelse av tomten
Fellesarealet er pent opparbeidet med plen, beplantning, trær, sittegrupper og lekeplass.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 311 501,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 820 997,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 500 000 Prisantydning
Kr 311 501 Andel av fellesgjeld
Kr 3 811 501 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 824,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
TV/ internett fra Telia, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:
- Lån Akonto renter: kr 1 337,37

- Lån Akonto avdrag: kr 752,41
- Felleskostnader: kr 4 733,74
Totale felleskostnader per mnd: 6 823,52,-

Rør- og våtromsrehabilitering: Borettslaget utreder i samarbeid med OBOS Prosjekt behov for et fremtidig rør- og/eller våtromsprosjekt. Det er planlagt informasjonsmøte og avstemning på et ekstraordinært årsmøte.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 311 501
Andel fellesgjeld pr. dato: 18.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207714887
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 76 112 841,00
Innfrielsesdato: 30.07.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.5 og 20.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andel Fellesformue
Kr 60 891 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 241 211 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 964 845 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
78765757

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 15.10.1980. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for modernisering av heis, datert 19.05.2008.
- Sluttnotat om henleggelse av byggesak (Granstangen 18 A-B - Innglassing av balkonger) datert 24.02.2015. Årsak angitt som igangsettingstillatelse eldre enn 3 år.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 26.06.2015. Omfatter fasaderehabilitering som består i etterisolering, ny utvendig platekledning, skifte av vinduer og balkongdører, rehabilitering av

balkonggulv og skifte av balkongbrystninger. De leiligheter som er innglasset i dag vil få remontert dette. Endringssøknaden omfatter innglassing av balkonger som tidligere ikke er innglasset.

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan: S-4926.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 (sikringssone – fremtidig T-banetunnel), som krysser den nordlige delen av eiendommen. I henhold til reguleringsbestemmelsene § 11.1 tillates det innenfor sonen ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Granstangen - etablering av nytt fortau på østsiden. Saksnummer: 202513689. Siste dok. 22.09.2026.
- Søren Bulls vei 48 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Bygg C - Furuset Village - Felt 6. Saksnummer: 202511218. Siste dok. 14.04.2026.
- Søren Bulls vei 46 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Bygg B - Furuset Village - Felt 6. Saksnummer: 202511216. Siste dok. 07.05.2026.
- Søren Bulls vei 44 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Bygg A - Furuset Village - Felt 6. Saksnummer: 202511207. Siste dok. 16.06.2026.
- Søren Bulls vei 42 - oppføring av nærmiljøhus - Felt 6 - Furuset Village. Saksnummer: 202518343. Siste dok. 15.06.2026.
- Søren Bulls vei 27 - rehabilitering, fasadeendring, nye tekniske installasjoner, underbygg og innvendig ombygging. Saksnummer: 202509615. Siste dok. 10.09.2026.
- Trygve Lies Plass - opparbeidelse av park nord. Saksnummer: 202513931. Siste dok. 01.07.2026.
- Trygve Lies plass 1 - ombygging av helsestasjon og tannklinikk i 3. og 4. etasje. Saksnummer: 202519561. Siste dok. 25.02.2026.
- Trygve Lies plass 3 - riving av Furusethjemmet. Saksnummer: 202523535. Siste dok. 18.05.2026.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Saksnr: 202556257. Saken gjelder: Detaljregulering , Trygve Lies plass 1 med flere (Furuset sentrum). Sakstype: Detaljregulering.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og

energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 110, bnr. 30):
1978/6027-1/105 15.03.1978 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om adkomstrett, benyttelse, vann/kloakkledning, gjerde og veg
Dette er den opprinnelige festekontrakten mellom Oslo kommune og Nordre Gran Borettslag for eiendommen. Dokumentet inneholder bestemmelser om tomtens utnyttelse til boligblokker, opparbeidelse og vedlikehold av grøntanlegg og gjerder, forbud mot trefelling uten samtykke, samt kommunens rett til snøbrøyting, adkomst og ledningsarbeider over ubebygd grunn. Videre reguleres tilknytning til vann- og avløpsledninger, medlemskap i fellesorgan og parkeringsbestemmelser. Festeavtalen ble senere avløst da borettslaget kjøpte tomten i medhold av skjøte tinglyst i 1988, jf. dagboknr. 10762.

1988/10762-2/105 12.02.1988 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Kjøpekontrakt og skjøte ved overdragelse av eiendommen fra OBOS til Nordre Gran Borettslag. Borettslaget er bundet av bestemmelser fra Prinsippavtalen av 18.09.1985: Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold, og rett til å plassere nettstasjon og kummer. Eier plikter å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg, nettstasjoner og nødvendige adkomster for nabotomter mot erstatning. Allmennheten har rett til samme bruk av ubebygde deler av eiendommen som tidligere, og arealene kan ikke inngjerdes uten kommunens samtykke. Kommunen har 3 måneders forkjøpsrett ved eventuelt salg eller bortfeste av del av tomten. Videre gjelder plikt til å delta i og betale til fellesorgan som ivaretar beboernes fellesinteresser.

1998/75879-5/105 23.12.1998 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 105 BNR: 707

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 105 BNR: 707 FNR: 0 SNR: 1-66
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. Eiendommen gnr. 105 bnr. 707 har bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert felles avkjørsel fra offentlig vei over blant annet gnr. 110 bnr. 30. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2022/441157-2/200 26.04.2022
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 110 BNR: 127
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Rettighetserklæring fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. Gnr. 110 bnr. 127 gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 110 bnr. 19 og 30 frem til hovedledninger på eiendommen. Grunneier gir rettighetshaver fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjon, og forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2022/1017139-1/200 13.09.2022
BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME
Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS
ORG.NR: 977 296 919
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Avtale inngått mellom Hafslund Oslo Celsio AS og Nordre Gran Borettslag. Borettslaget gir Hafslund Oslo Celsio AS en tidsubegrenset tillatelse til å legge og vederlagsfritt ha liggende fjernvarmerør over eiendommen (trasélengde ca. 142 meter), samt rett til adkomst for drift, vedlikehold og fornyelser. Anleggs- og bygningsmessige arbeider i nærheten av fjernvarmerørene må varsles til rettighetshaver i rimelig tid på forhånd for påvisning. Avtalen kan kun slettes av partene i fellesskap.

Heftelser i eiendomsrett: hovedbøl
1917/912249-1/105 02.03.1917 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 110 BNR: 1
Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

1976/15286-1/105 12.07.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Servitutten omhandler en erklæring om nettstasjon med høy spenning på gnr 110 bnr 4. Kommunen gir Oslo lysverker tillatelse til å sette opp en nettstasjon.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst

heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslag
Nordre Gran Borettslag

Om borettslaget
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter.

Borettslaget har velferdsrom som kan leies dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer.

Fellesvaskeriene er i Granstangen 16 A, B og C, 18 A, 20 A og 22 C og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort fås kjøpt eller ladet opp kortet på åpent styrerom, kun betaling med bankterminal.

Borettslaget har avtale med Den norske renholdsbyrå AS om renhold (trappeoppgangene, heisene og vinduene).

FRA ÅRSMØTE:
Nordre Gran borettslag er nå tilknyttet Frode Gran service AS som er et vaktmesterselskap som er et privat selskap.

Borettslaget har også eierandel i Gransdalen 29, som planlegges for salg da formålet med bygget ikke lenger er til stede etter at Furuset vaktmestersentral er avviklet/ kjøpt opp av Frode Gran vaktmesterselsskap. Bygget leies ut for å sikre Gransdalen 29 inntekter, men større del av arealet står tomt etter salg av Furuset vaktmestersentral, dermed skal bygget også selges.

Styret har valgt å innføre GSM- styrt åpning av garasjeporter. Dette er et system som gjør at brukeren kan åpne porten ved å ringe et bestemt nummer fra sin mobiltelefon. Tjenesten vil ha en engangskostnad på kun kr 250,- ved registrering pr. telefonnummer, og vil etter registrering være gratis å bruke/ringe.

Det er satt flere kameraer i fellesområder rundt garasjer og ganger ved trygdeblokka i Granstangen 22/ 20 samt ved avfallsbrønner. Dette for å bekjempe hærverk og uønsket aktivitet og forsøpling. Det planlegges for oppsetting av flere kameraer bla. i oppgangene.

De siste årene har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær, pergola, grillplasser og annet uteområde-tiltak igjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra

Groruddalsatsningen og tidligere fra Husbanken. Styret vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak.

Behov for rør- og/eller våtromsrehabilitering- under utredning:
For 10 år siden i 2015, informerte styret at det kan være aktuelt med rør og/eller våtromsrehabilitering i ca. 2025. I 2025/2026 er det utført omfattende arbeid med analyser, kostnadskonsekvenser, utredninger, møter og befaring for å utrede mulige alternativer med kost/nytte beregninger av hvert alternativ med fordeler og ulemper. Styret har hatt et innledende faglige diskusjoner med Obos prosjekt og Sans Bygg for å søke kunnskap og finne muligheter. Videre er det innhentet tilbud av forskjellige rådgivere som kan bistå borettslaget i fasene fremover, borettslaget har valgt å gå videre med Obos prosjekt for å bistå oss i prosessen videre. Det er planlagt å avholde et informasjonsmøte med anbefalinger, kostnader, fordeler og ulemper knyttet til anbefalingene innen sommeren 2026 og deretter avstemning av forslagene i et ekstraordinær årsmøtet.

FRA PROTOKOLLEN 2026 (vedtatt):
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 460.000,-.
- Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-.

FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE (24.april til 27.april 2026)
- Generalforsamlingen vedtar kameraovervåkning i oppganger.

Organisasjonsnummer
951679305

Andelsnummer
239

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret. Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

Beboernes forpliktelser
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS kr 500,–.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Panelovner og varmekabler på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Gran Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til fellesanlegg.

Energikarakter
D, farge: Rød.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier
Attiya Bashir Ahmed

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som

følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det er kun tillatt å benytte el- eller gass grill på balkong.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, solavskjerming, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet

har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper. Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,30 %
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester

- Fotograf, Image Day.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
mohsin.ali@em1ostlandet.no
Tlf: 988 43 754

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

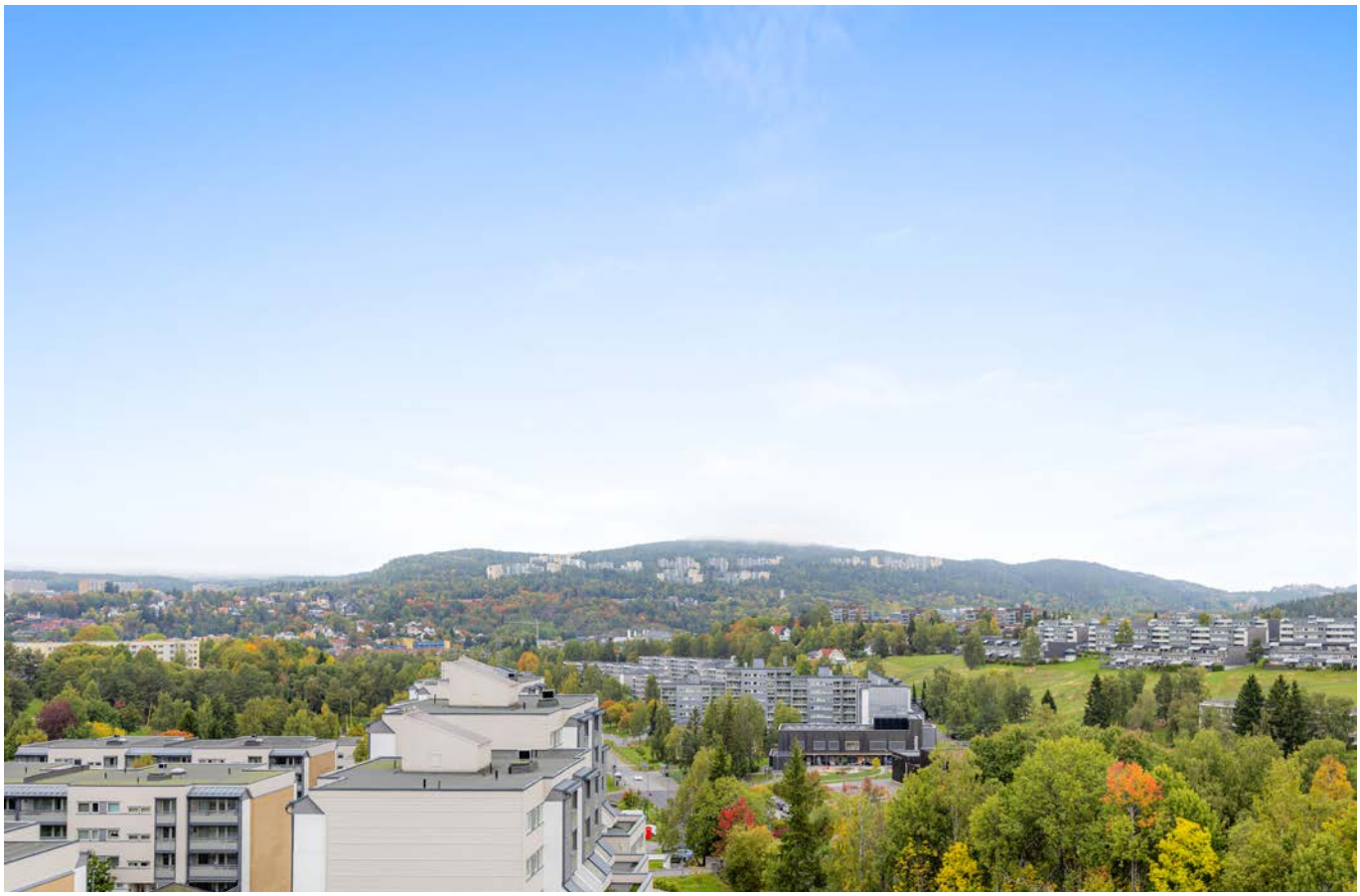
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

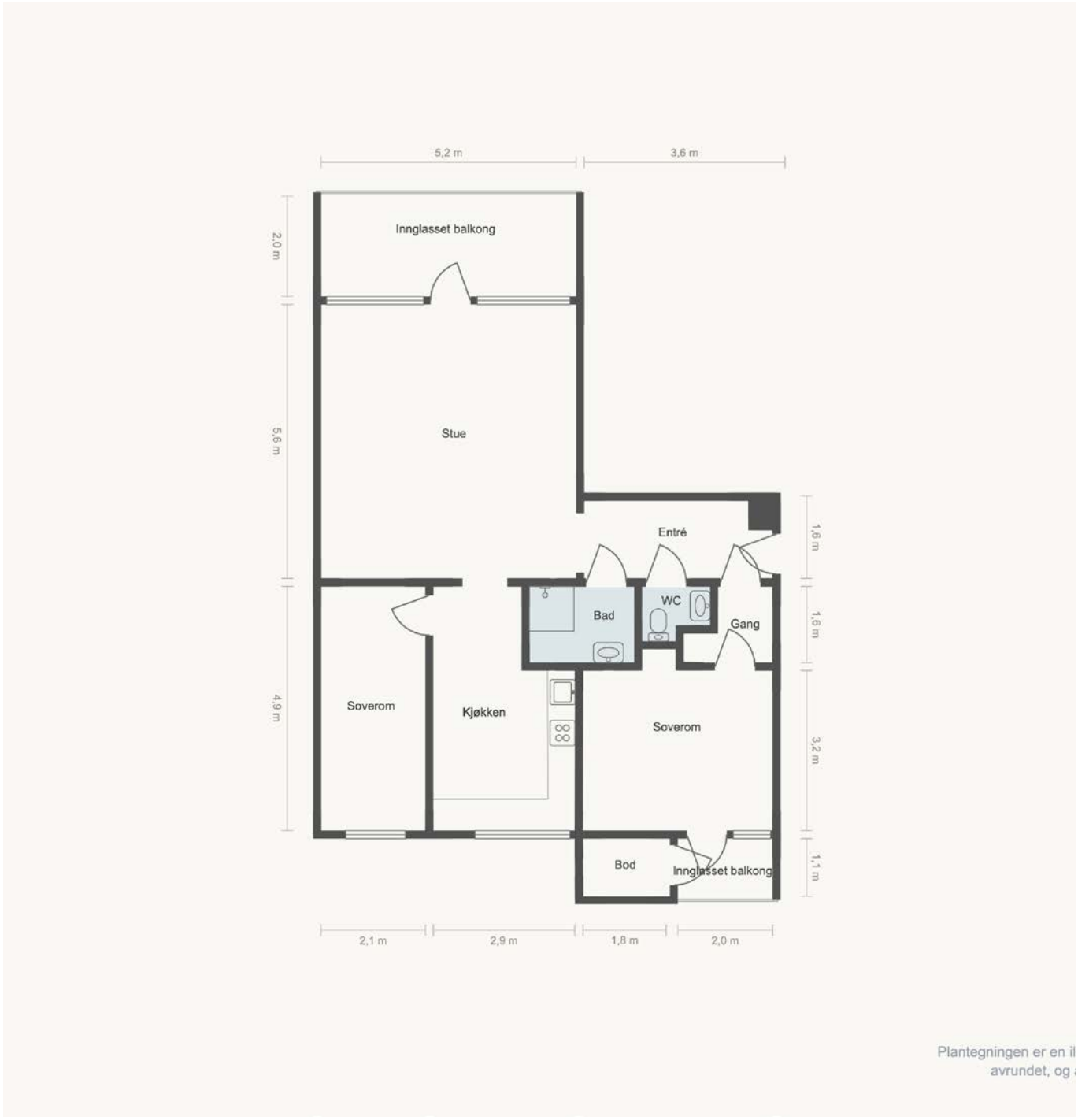








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





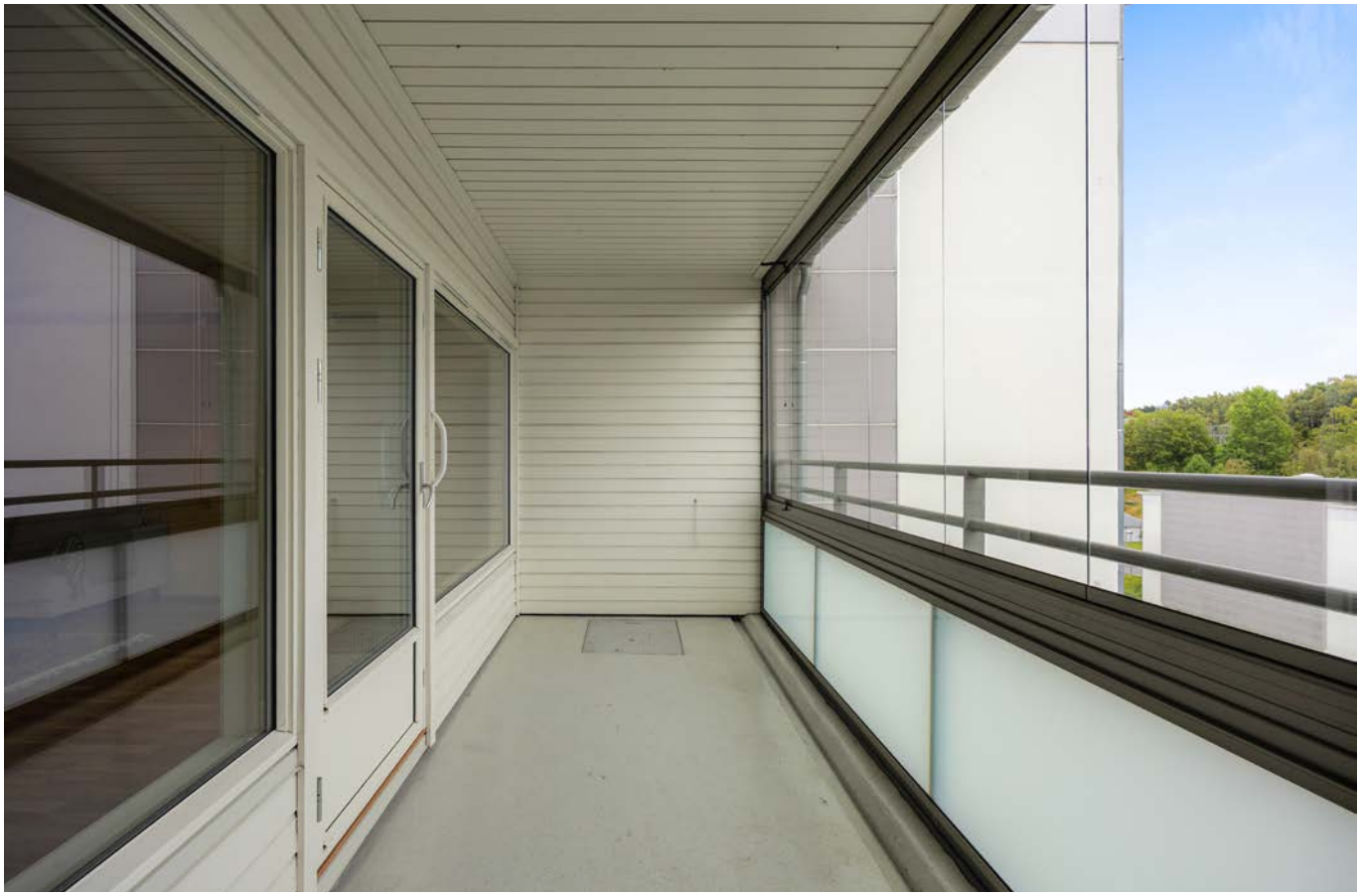





Illustrasjon


















































5018









Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

GRANSTANGEN 18A

Nabolaget Søndre Furuset - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Gran Linje 65, 79	**3 min** 0.2 km
Furuset Linje 2	**3 min** 0.3 km
Haugenstua stasjon Linje L1	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11.3 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	**8 min** 0.7 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	**14 min** 1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	**15 min** 1.2 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	**18 min** 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	**7 min** 0.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**13 min** 5.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**12 min** 5.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 72/100

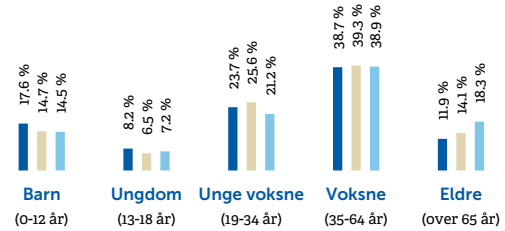
NABOSKAPET

Høflige 61/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 55/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Furuset	771	319
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Scala private barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.5 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 103 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.3 km
Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	**12 min** 0.9 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 82/100

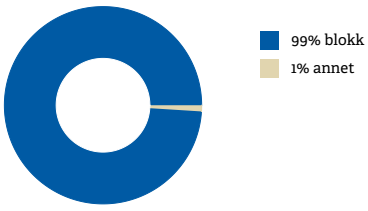
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Furuset idrettshall Aktivitetshall	**3 min** 0.3 km
Furuset aktivitetspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**4 min** 0.4 km
Mudo Furuset	**3 min**
Actic Furuset Senter	**3 min**

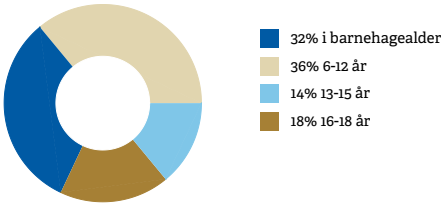
BOLIGMASSE



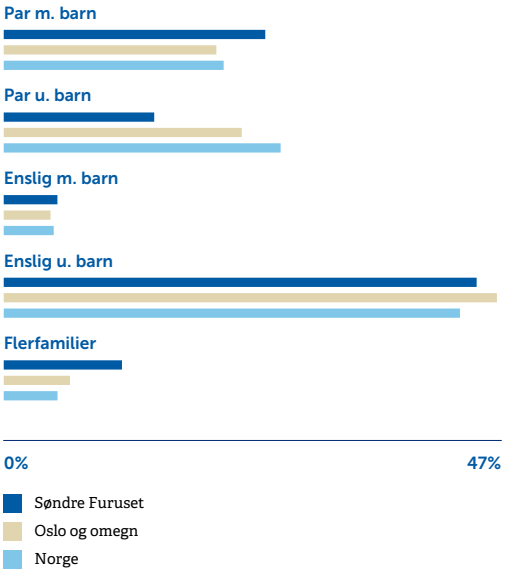
VARER/TJENESTER

Furuset Senter	**3 min**
Vitusapotek Furuset	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

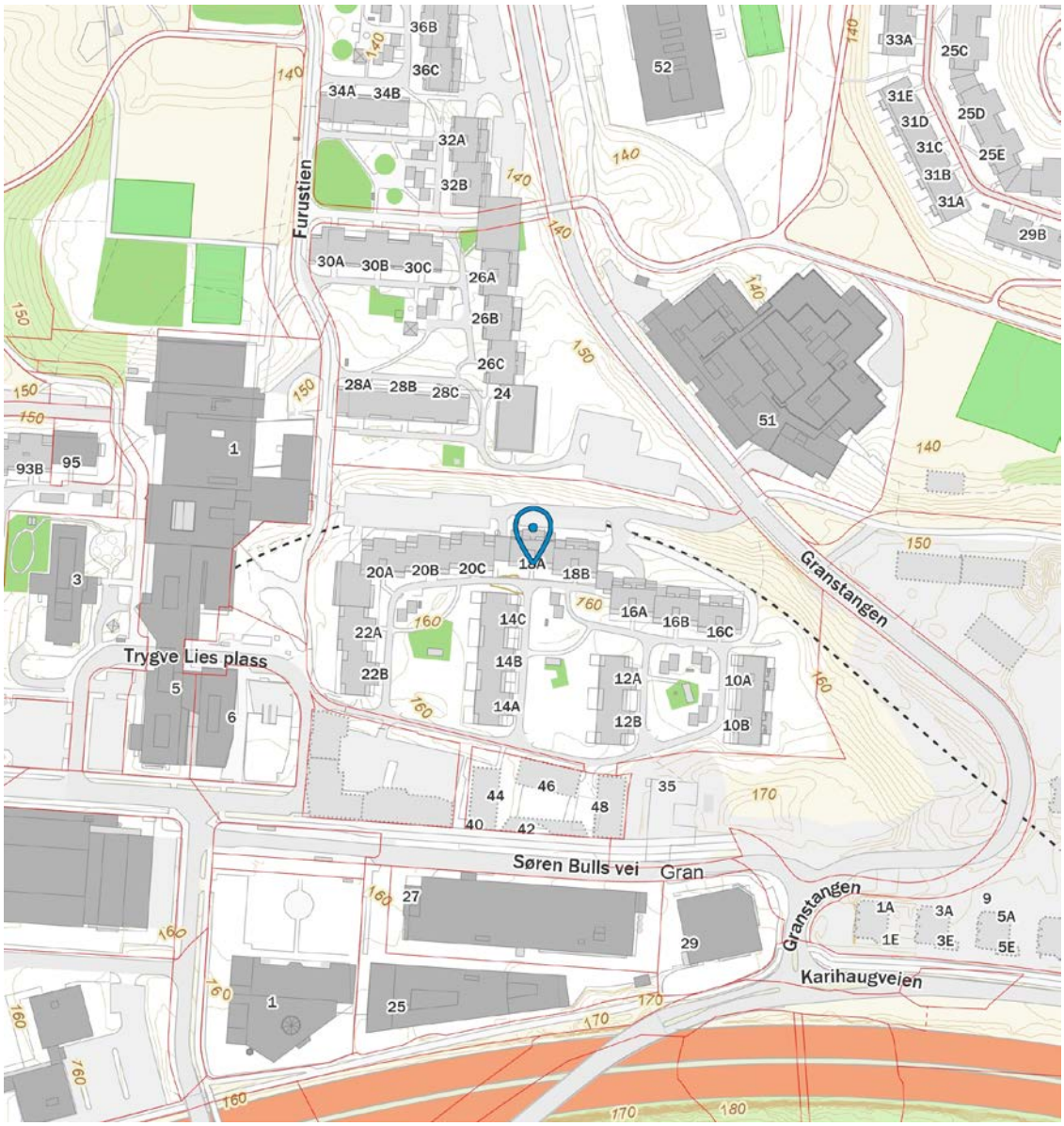


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilstandsrapport

Granstangen 18 A, 1051 OSLO
OSLO kommune
gnr. 110, bnr. 30
Andelsnummer 239

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1212 **Eiendomsverdi ref nr:** QM3126

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat og gulvbelegg.

- Vegger: Tapetserte og malte overflater, enkelte vegger med brystningspanel.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,42 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Overflater har en del bruksslitasje som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent dato.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

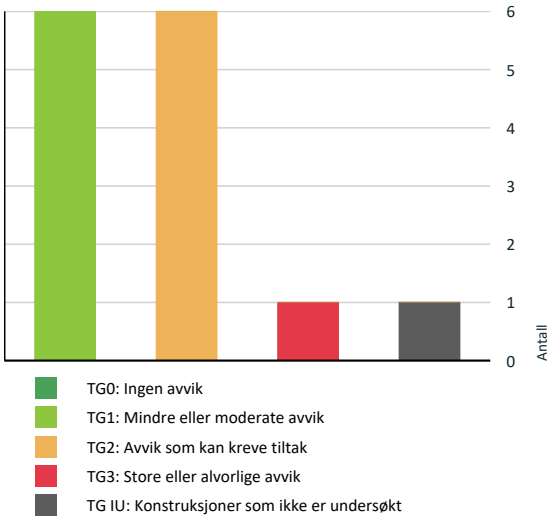
Lovlighet Gå til side

NORSKE BOLIGRAPPORTER AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Granstangen 18 A, 1051 OSLO
Gnr 110 - Bnr 30
0301 OSLO

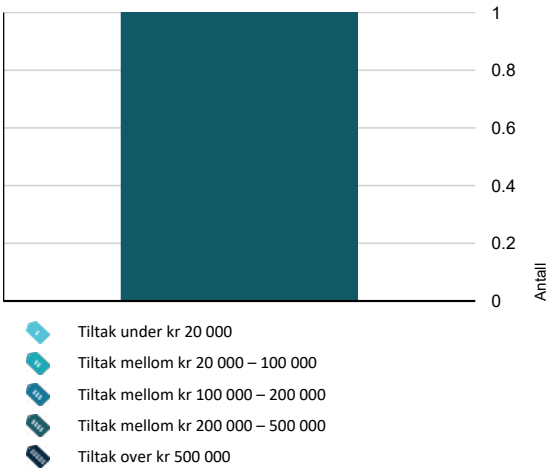
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Toalettrom > 6. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 6. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Granstangen 18 A, 1051 OSLO
Gnr 110 - Bnr 30
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Gå til side
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

⚠ Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Matrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på enkelte av vinduenes utforing. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdørene er produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Nordvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

• Innredningen på kjøkkenet har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet er ifølge eier av ukjent, men eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 13 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert svellinger i dørbladet.
Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren eventuelt skiftes.

• Det er observert krakkelering i fliser.
Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.

• Det er registrert svertesopp i fugene.
Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det er registrert rust i sluket.
Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

• Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i sluket. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt og om overgang mellom sluk og membran er tilstrekelig. At membran ikke er synlig i sluket er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

• Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

• Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

• Det er registrert løsnet maling i himlingen på badet, noe som kan ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller mangelfullt underarbeid før maling. Over tid kan dette gi redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktpåvirkning i underlaget. Det anbefales skrape bort løs maling og foreta nødvendig overflatebehandling med egnet produkt.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt på grunn av badets og tettesjiktets alder.

Estimatet er for å pusse opp badet etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel over dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Ventil i vegg til mekanisk avtrekk og kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vinduene.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert kondens på sisternen.
Dette innebærer at det dannes fukt/vann på overflaten. Forholdet kan blant annet skyldes temperaturforskjeller eller forhold knyttet til sisternens funksjon, eksempelvis feil ved eller justering av flottøren. Dersom forholdet vedvarer, kan fukt over tid føre til merker, misfarging eller mindre fuktskader på materialer i nærheten.

• Det er registrert kondens på vannrør.
Kondens oppstår når fuktig luft kommer i kontakt med kalde rør. Ved vedvarende kondens kan fukt påvirke nærliggende materialer, og over tid gi misfarging eller fuktpåvirkning. Tiltak som isolering av rør eller bedre ventilasjon bør vurderes.

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.
Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet for kaldtvannet, varmtvannet ble forsøkt skrudd på, men den var vrien å få til.

Det er montert vannuttak i gangen inn til det ene soverommet. Her er det tilkoblet vaskemaskin og en brannslange.
Det er montert automatisk lekkasjestopper, men den var ikke koblet i stikkontakten under befaringen.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

• Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

• Stoppekranene har ikke tilstrekkelig enkel funksjon. Det anbefales at stoppekranene blir undersøkt og eventuelt utbedret av en fagperson for å opprettholde enkel funskjon.

• Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluke og lufting er ikke kjent for leiligheten, da disse ligger i eventuelle fellesarealer.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

⚠ 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

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2021: Vi har skiftet ut de gamle skrusikkringene med nye fra ABB med overspenningsvern og oppgradert OV.
Vi har trukket inn nye kabler til kjøkkenet. Ekstra kurs som er avsluttet ved teknisk stikk eller over benk.
Vi har trukket nye kurser til komfyren og installert komfyrvakt fra EFA. Test komfyrvakten at den fungerer.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Vi har ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de

siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

⚠ Brannteknisk forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

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:
• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

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

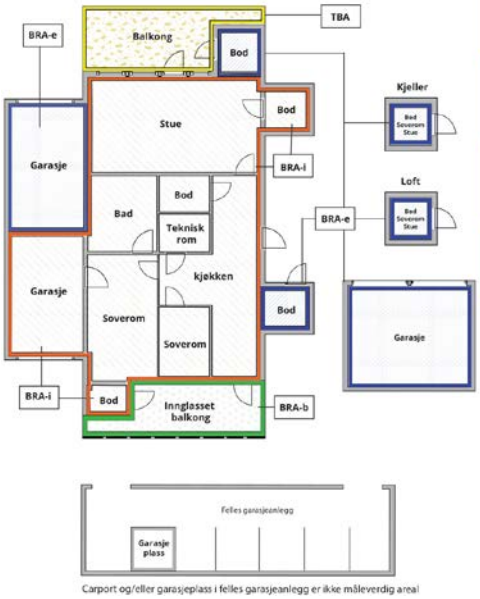
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	85		13	98	
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**	**13**		
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bod, gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom 2		Innglasset balkong, innglasset balkong 2
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Selgers representant	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	30		0	30794.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granstangen 18 A

Hjemmelshaver
Nordre Gran Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0603/NORDRE GRAN BORETTSLAG	951679305	H0603		Ahmed Attiya Bashir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
239

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers representant	28.09.2026	Selgers representants opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.09.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Ahmed, Attiya Bashir
30.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Attiya Bashir Ahmed

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granstangen 18A
1051 OSLO

0301-110/30/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

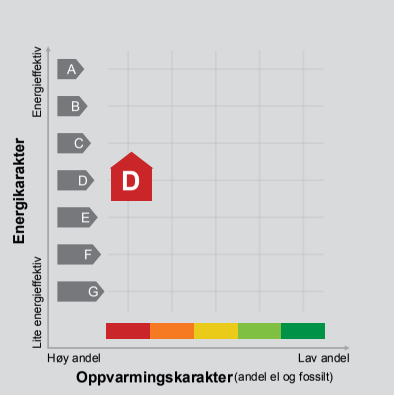
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Granstangen 18A
Postnummer	1051
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80804903
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	9b64ce53-a78e-4cd0-b1ce-b2c7414e4c81
Dato	07.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granstangen 18A
Postnummer: 1051
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0603
Dato: 07.02.2024 9:54:56
Energimerkenummer: 9b64ce53-a78e-4cd0-b1ce-b2c7414e4c81

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 110
Bruksnummer: 30
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80804903

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	195 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,16
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.6.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.021
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Kjell Ove Haug

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 600 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 414 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 600 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 600 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 600 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,6 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Christian Bakke Borgås
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: christian.bakke@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260526 . Vår ref.: 0457-1-6018 Dato: 18.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Gran Borettslag
Organisasjonsnr:	951679305
Andelseier:	Ahmed, Attiya Bashir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6018
Adresse:	Granstangen 18 A, 1051 OSLO
Andelsnummer:	239
Gnr.	110
Bnr.	30

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78765757.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styreleder godkjenner nye andelseiere: umar_siving@hotmail.com Rehabilitering/større vedlikehold: Det planlegges en våtromsrehabilitering ca 2025, men ingenting er vedtatt ennå. Planene for denne rehabiliteringen jobbes det videre med i 2026. IN-ordning: Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.5.2016 at lånet skal tiltre IN-ordning. Kan nedbetale i mai og november. Garasje følger leiligheten: Ja. Det følger garasje med de fleste leilighetene, men det finnes flere unntak. Ta kontakt med styret nordregran@styrerommet.no Parkering følger leiligheten: Nei. Styret leier ut p-plasser (inkl. elbilplasser) etter annsienitet etter gjeldende satser.Ta kontakt med styret nordregran@styrerommet.no Bod følger leiligheten: Ja. IN-ordning: Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.5.2016 at lånet skal tiltre IN-ordning. Kan nedbetale i mai og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207714887
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%

Restsaldo	76 112 841,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 823,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820771488; IN lån 1 - Akonto renter	1 337,37	
Lån nr: 9820771488; IN lån 1 - Akonto avdrag	752,41	
Felleskostnader	4 733,74	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 227,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 229,-
Annen formue:	60 891,-
Gjeld:	318 279,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207714887
Restsaldo:	311 500,26
Kapitalkostnader:	2 018,89
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 311 500,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951679305, KLIENTNR. 457

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 437 413**	**12 200 978**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 606 220	834 558
Tilbakeføring av avskrivning	26	319 186	319 186
Fradrag for avdrag på langs. lån		-2 022 908	-1 879 300
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-319 463	-170 979
Innsk. øremerk. bankkto		-189	-2 226
Reduksjon langsiktig fordring		36 522	73 044
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		723 004	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	62 152
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 342 372**	**-763 565**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 779 785**	**11 437 413**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 984 692	12 089 854
Kortsiktig gjeld		-1 204 908	-652 442
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 779 785**	**11 437 413**

Document ID 09222115557571593816

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951679305, KLIENTNR. 457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	6 218 991	6 379 675	6 300 000	6 300 000
Innkrevde felleskostnader	2	13 588 911	12 743 752	13 593 000	14 504 000
Andre inntekter	3	1 028 376	431 091	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 836 278**	**19 554 518**	**19 893 000**	**20 804 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 351	-239 119	-253 000	-230 500
Styrehonorar	5	-540 000	-400 000	-400 000	-600 000
Avskrivninger	26	-319 186	-319 186	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-15 375	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-261 695	-251 630	-266 000	-277 970
Konsulenthonorar		-68 951	-144 289	-265 000	-315 000
Drift og vedlikehold	7	-3 046 857	-4 562 965	-2 240 000	-5 747 000
Forsikringer		-1 559 619	-1 337 317	-1 550 000	-1 796 000
Kommunale avgifter	8	-3 239 387	-2 964 902	-3 342 320	-3 457 377
Kostnader sameie	25	-649 034	-1 431 299	-1 545 000	0
Energi/fyring	9	-2 053 351	-1 774 182	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-730 592	-801 142	-1 400 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-1 327 510	-748 223	-768 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 922 033**	**-14 989 628**	**-14 091 320**	**-17 018 847**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**6 914 244**	**4 564 890**	**5 801 680**	**3 785 153**
Innbetalt andel fellesgjeld		319 463	170 979	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 233 707**	**4 735 869**	**5 801 680**	**3 785 153**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	568 596	599 317	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-4 196 083	-4 500 628	-4 403 000	-3 831 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 627 487**	**-3 901 311**	**-4 398 000**	**-3 826 000**
ÅRSRESULTAT		**3 606 220**	**834 558**	**1 403 680**	**-40 847**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 606 220	834 558		

Document ID 09222115557571593816

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951679305, KLIENTNR. 457

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	33 082	756 086
Andre varige driftsmidler	26	607 456	926 642
Aksjer og andeler	14	17 200	17 200
Øremerkede bankinnskudd		82 717	116 176
Langsiktige fordringer	15	517 415	553 937
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 354 196**	**61 466 366**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		93 978	92 056
Forskuddsbetalte kostnader		270 259	192 735
Andre kortsiktige fordringer	16	54 620	62 123
Driftskonto OBOS-banken		2 718 764	632 709
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 303
Sparekonto OBOS-banken		11 001 833	10 353 962
Sparekonto OBOS-banken II		845 239	755 124
SUM OMLØPSMIDLER		**14 984 692**	**12 090 012**
SUM EIENDELER		**75 338 888**	**73 556 378**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital	17,18	-18 274 417	-21 880 637
SUM EGENKAPITAL		**-18 248 217**	**-21 854 437**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	77 769 225	80 111 596
Borettsinnskudd	20	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	21	110 172	143 820
SUM LANGSIKTIG GJELD		**92 382 197**	**94 758 216**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 088 744	531 220
Skyldige offentlige avgifter	22	167	2 615
Påløpte renter		20 837	24 454
Annen kortsiktig gjeld	23	95 160	94 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 204 908**	**652 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 338 888**	**73 556 378**

Document ID 09222115557571593816

Pantstillelse	24	112 520 800	112 520 800
Garantiansvar	25	67 063	963 768

Oslo, 03.03.2026
Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir/s/ Gjermund Hobøl/s/ Nina Charlotte Steen/s/

Rashid Mahmood/s/ Siham Essekouri/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	70 134
El-bil ute-fast	45 116
Felleskostnader	13 232 629
El-bil garasje 18 U1	20 432
El-bil garasje 16	44 062
Uteparkering gate 18	176 538
Kapitalkostnader IN I	6 256 874
Reg.kapitalkostnader IN I	-37 883
Fratrekk kapitalkostnader	-6 218 991
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 588 911**

Document ID 09222115557571593816

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lyse Tele	92 056
Paypal	62 867
Miljøfond	116 176
Gjensidige	20 694
P-Service	56 826
Laddel	435 446
Oslo kommune	220 000
Utleie	23 511
Automatpenger	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 028 376**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 400
Påløpte feriepenger	-1 182
Fri bil, tlf etc.	-118
Arbeidsgiveravgift	-77 632
Gaver til ansatte	-5 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-93 351**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-540 000
SUM STYREHONORAR	**-540 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-21 090

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tronslien AS	-408 013
Den norske Kirke	-32 100
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-440 113**
Drift/vedlikehold bygninger	-182 777
Drift/vedlikehold VVS	-524 100
Drift/vedlikehold elektro	-437 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 078
Drift/vedlikehold heisanlegg	-650 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 045
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-220 176
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 282
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-79 661
Egenandel forsikring	-74 000
Kostnader dugnader	-10 962
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 046 857**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 273 227
Renovasjonsgebyr	-966 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 239 387**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 053 351
SUM ENERGI / FYRING	**-2 053 351**

Document ID 09222115557571593816

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-31 361
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 088
Annen leiekostnad	-8 155
Diverse utstyr	-25 815
Annet driftsmateriale	-16 839
Lyspærer og sikringer	-7 779
Vaktmestertjenester	-578 050
Vakthold	-4 907
Renhold ved firmaer	-418 699
Andre driftskostnader	-74 281
Kontor- og datarekvisita	-24 121
Trykksaker	-20 401
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 090
Andre kontorkostnader	-2 163
Telefon, annet	-9 197
Bilgodtgjørelse	-514
Reisekostnader, opplysningspliktig	-210
Kontingenter	-52 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-892
Bank- og kortgebyr	-3 002
Øreavrunding	37
Velferdskostnader	-4 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 327 510**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	145 229
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	382 883
Andre renteinntekter	33 305
SUM FINANSINNTEKTER	**568 596**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 196 083
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 196 083**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	57 918 000
SUM BYGNINGER	**57 918 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 09222115557571593816

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 143. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 17 200
Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Gransdalen 29 AS	517 415
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**517 415**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	46 455
Til gode av eierne	8 165
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**54 620**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-19 441 182
Egenkapital fra IN tidligere	1 117 421
Egenkapital fra IN 2025	319 463
Reduksjon EK fra IN	-270 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-18 274 417**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån.
Renter 31.12: 4,89, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018	-97 210 552	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 981 535	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 022 908	
Nedbetalt tidligere, IN	1 117 421	
Nedbetalt i år, IN	319 463	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-77 769 225**

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

Document ID 09222115557571593816

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-14 502 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 502 800**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-32 800
Avsetning bomiljøtiltak	-77 372
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-110 172**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-167
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-167**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 182
Annen kortsiktig gjeld	-93 978
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-95 160**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 502 800
Pantelån	77 769 225
Beregnede IN forpliktelser	1 166 765
TOTALT	**93 438 790**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 918 000
Tomt	1 178 326
TOTALT	**59 096 326**

NOTE 25
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 13,62 % av Furuset Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 67 063. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Document ID 09222115557571593816

NOTE 26
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris	1 526 932	
Avskrevet tidligere	-1 526 931	
		1
Bord og stoler		
Tilgang 2022	71 138	
Avskrevet tidligere	-28 455	
Avskrevet i år	-14 228	
		28 455
Pergola		
Tilgang 2023	911 763	
Avskrevet tidligere	-364 705	
Avskrevet i år	-182 353	
		364 705
Kameraanlegg		
Tilgang 2022	104 940	
Avskrevet tidligere	-62 964	
Avskrevet i år	-20 988	
		20 988
El-billader		
Tilgang 2023	105 000	
Avskrevet tidligere	-42 000	
Avskrevet i år	-21 000	
		42 000
El-billader		
Tilgang 2022	18 019	
Avskrevet tidligere	-10 812	
Avskrevet i år	-3 604	
		3 604
Parkeringsplasser		
Tilgang 2016	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-1 697 732	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2016	251 543	
Avskrevet tidligere	-251 542	
		1
Videospillere		
Tilgang 2021	15 818	
Avskrevet tidligere	-12 654	
Avskrevet i år	-3 163	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 676	
Avskrevet tidligere	-794 675	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	369 250	
Avskrevet tidligere	-147 700	
Avskrevet i år	-73 850	
		147 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**607 456**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-319 186**

Document ID 09222115557571593816

UTFYLLENDE -STYRETS BERETNING 2025-2026:
Nordre Gran borettslag (NGB)



01. Borettslagsvirksomhet, ressursbruk og styrets ansvar:
Når vi går ut døren og kommer hjem til vår leilighet for å bo og hvile forventer vi at alt fungerer tilfredsstillende, noe som ikke skjer av seg selv. Det ligger mye ressurser og administrativt arbeid bak borettslagets-drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere best mulig. Byggekomitéen har lagt mye arbeid i gjennomføring av diverse prosjekter, det har vært flere møter og befaringer samt oppfølging underveis.

Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

I kalenderåret 2025 er det behandlet 74 saker over 11 møter (styremøter, regnskapsmøte og budsjettmøte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær Årsmøte som ble gjennomført 03.04.2025, og digital ekstraordinære Årsmøter henholdsvis 03.11.25-06.11.2025 og 14.12.2025-17.12.2025.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, både internt og med eksterne aktører. Styrerommet for publikum har vært åpent annen hver tirsdag i Granstangen 20a mellom 18-19:30.

Det har vært gjennomført flere møter og befaringer i forbindelse med rehabilitering, med OBOS forvaltning og OBOS-prosjekt samt møter med andre rådgivere og entreprenører. I tillegg kommer daglig korrespondanse og befaringer med Furuset vaktmestersentralen og deretter Frode Gran, beboere, tjenesteleverandører, samt etater og kontakter i nærområder.

03. Vaktmester tjenester:

Styret har hatt daglig korrespondanse og nødvendige møter med Furuset vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer. Sentralen ble deretter avviklet som er i 2025 kjøpt av Frode Gran vaktmesterfirma som styret har daglig dialog med. Den overgangen har vært en omfattende prosess hvor man også har omtrent halvert kostnadene til vaktmester drift, men dette har medført økt koordineringsarbeid for styret. I startfasen må en vise tålmodighet til rutinene har satt seg, det har vært noen ting som har hatt forbedringspotensialet, men mange ting har blitt bedre enn tidligere med moderne form for styring og levering av driftstjenester.

Nordre Gran borettslag (NGB) er nå tilknyttet Frode Gran service AS som er et vaktmesterselskap som er et privat selskap, som sørver driftstjenester til borettslaget. Ved denne overgangen viser det seg så langt at den årlige besparelsen på vaktmesterkostander ligger på langt over 0,5 million i året med ca.44% reduksjon av vaktmesterkonstander. Men dette har medført vesentlig mer koordineringsansvar på styret, særlig på dagtid.

Borettslaget har også eierandel i Gransdalen 29 som er det bygget Furusetvaktmestersentralen brukte, som planlegges for salg da formålet med bygget ikke lenger er til stede etter at Furuset vaktmestersentral er avviklet/ kjøpt opp av Frode Gran vaktmesterselsskap (solgt med maskinpark og ansatte). Bygget leies ut for å sikre Gransdalen 29 inntekter, men større del av arealet står tom etter salg av Furuset vaktmestersentral, dermed skal bygget også selges.

Bakgrunn for virksomhetsovertagelse:

Bakgrunnen for dette var at flere borettslag har med tiden gått ut av sentralen hvor de gjenværende måtte bære kostnadene, som etter hvert ville bli veldig høye sammenliknet med hva disse tjenestene tilbys på det private markedet av eksterne vaktmesterfirmaer. Dersom de gjenværende sameiere (borettslag) i Furuset vaktmestersentralen ikke hadde utført en slik endring vil de høye kostnadene ha medført en økning av felleskostnadene til beboerne for kunne dekke opp for de høye kostnadene. Vi var en del av denne prosessen hvor det skulle foretas en virksomhetsovertagelse som var omfattende. Jurister og folk med rett kompetanse har ivaretatt denne prosessen slik at dette kunne bli lovmessig korrekt. I en slik prosess skulle flere forhold hensyntas, som for eksempel de ansattes rettigheter, maskinparken, regnskap, lokaler og mye mer. Dette henger også sammen med eierskapet til bygget i Gransdalen 29 som de tilknyttede borettslagene også måtte ta stilling i forhold til videre drift og/ eller salg. Da formålet med å eie bygget var opprinnelig for å huse sentralen, hvor leieinntekter fra øvrige lokaler i dette bygget skulle lette økonomien til selskapet Gransdalen 29 til fordel for driftskostnader. Bygget er av en tilstand og standard som kreve større investeringer for å opprettholde driften på sikt, noe som også gjenspeiler lave leieinntekter sammen med lokasjon. Gransdalen 29 har en økonomi som etter hvert viser seg å være lite lønnsomt.

04. Beboerkontakt:

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom, og Vibbo som er digital løsning, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via Vibbo som erstatter den tidligere hjemmesiden til borettslaget. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, via e-post og på Vibbo.

Om det er noen som ønsker å bli oppgangskontakt, kan de ta kontakt med styret.

Formålet med oppgangskontaktene er å avlaste styret. Oppgangskontaktene skal være gode ambassadører blant beboere og bidrar til å informere om praktiske ting, samt motivere og oppfordre til å holde ro og orden i sin oppgang. Oppgangskontaktene har muligheten til å arrangere oppgangsmøter etter ønske og behov. Styret ønsker referat fra oppgangsmøter, og gjerne innkalling dersom dette er aktuelt.

I oppganger der det har vært klager, har styret hengt opp oppslag og/ eller sendt brev til den det gjelder.

Styrets e-postadresse er følgende: nordregran@styrerommet.no
Borettslaget har en informasjon/ kommunikasjons plattform som heter https://vibbo.no

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår egen side, hvor oppdatert informasjon om borettslaget ligger. Dette er en digital kommunikasjonsplattform som erstatter tidligere hjemmesideløsning.

Gå til **vibbo.no** og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. Under pandemien var det viktigere enn noensinne at styret kunne nå frem til alle som bor her med viktig informasjon. Dersom du ikke har registret din mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan du ta kontakt med Obos ved medlemsservice for å få dette ordnet. Ring også Obos dersom du skulle ha problemer med å logge inn på Vibbo. Se for øvrig informasjon om vibbo og digitalkommunikasjon på internett (Obos.no og på borettslagets hjemmesider).

05. Bomiljø- parkering og trafikkforhold- adgangskontroll:

- Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er også registrert tilfeller av tyveri og hærverk. Garasjeanlegg og øvrige fellesarealer er kameraovervåket. Kameraovervåkningen er oppgradert og i tillegg supplert med flere kameraer for å dekke problemområder, spesielt ved 20 og 22 blokka hvor det har vært gjentagende hærverk og innbrudd i bodene. Tiltaket har så langt hatt en preventiv effekt. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på borettslagets eiendom. Politiet har fått nøkler for alle fellesområder slik at de kan foreta inspeksjoner for å forebygge uønskede situasjoner. På grunn av personvern er det ikke satt opp kameraer i boder og vaskerier. Implementering av nøkkelbrikke-system er aktivt. Dette gir en adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold, hærverk og tyveri. Dersom det skjer alvorlige hendelser, er det også mulig å hente ut logg av passeringer, da samtlige brikker har et ID nr. som er knyttet opp mot andelseier og annet personell. **Boder stenges mellom klokken 23-07, vaskerier stenges mellom klokken 21-07.**
- Styret har valgt å innføre **GSM- styrt åpning av garasjeporter**. Dette er et system som gjør at brukeren kan åpne porten ved å ringe et bestemt nummer fra sin mobiltelefon. Tjenesten vil ha en engangskostnad på kun kr 250,- ved registrering pr. telefonnummer, og vil etter registrering være gratis å bruke/ringe. Systemet tillater å hente ut logg dersom det skjer en uønsket hendelse. Dette er et valgfritt tilbud for de som ønsker dette, alternativ er å bruke nøkkelbrikke. Det er ikke mulig å ringe til systemet med et skjult nummer, da systemet må gjenkjenne telefonnummeret med tilgang. Man kan gjerne oppgi et telefonnummer som er reservert mot ID i opplysningstjenester, men telefonnummeret må være tilknyttet et leilighets-nummer for å kunne administrere tilgangen, for eksempel ved eierskifte. Eksisterende system med håndsendere vil bli faset ut etter hvert, da sendere kan være på avveie og kan piratkopieres.
- I 2026 er **gjesteparkeringen digitalisert** med nettbrett i oppgangene for å forhindre misbruk av tidligere løsning med utdeling og salg av gjestekort.

  I helgene er gjesteparkeringen utvidet hvor KOLLEKTIV ladeplasser (ikke faste ladeplasser) kan benyttes som gjesteparkering. Se skilter på plassen for lokasjon for KOLLEKTIV plasser og ellers tidspunkt og vilkår.
- **Styret har hatt en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til bo-området**. Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støy og forurensning. Hver passering koster kr.25,- og man har 20 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det har over tid vært hærverk på bommen, der den også ved flere anledninger har vært utsatt for påkjørsel med påfølgende store skader. Det er derfor plassert et kamera mot bommen. Etter ønske fra

generalforsamlingen har styret forenklet betalingsordningen inn til borettslaget, slik at man kan betale med kort. De med særskilt behov kan få GSM- styrt åpning ved å sende søknad med dokumentasjon, slik at de kan ringe til et nummer for å få opp bommen kostnadsfritt. De som skal flytte kan komme på styrerommet for å få tidsbegrenset tilgang med GSM styrt åpning. Passeringer loggføres i noen dager.

- **Gatebelysning på tunene** er fornyet, gatebelysning på baksiden av garasjene har noen ganger ikke fungert. Mangelfull belysning varsles Bymiljøetaten, som har ansvaret for drift av dette. Styret har benyttet varslingstjenesten på Bymiljøetatens hjemmeside for å løse problemet med belysning. Beboere kan også benytte denne tjenesten, se hjemmesideadresse: http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/.

- **Avfallsbrønnene** har vært i drift i flere år. Størrelsen på sekker som sitter i beholderne, er tilpasset behovet av borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall- emballasje skal kastes i containere utenfor bommen. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Det plasseres også ulovlig søppel (for eksempel oppussingsavfall) utenfor avfallsbrønnene som medfører store kostander for opprydning. Det er plassert kameraer som peker mot avfallsbrønnene for å bekjempe slikt. Den type saker kan spores opp og resultere i faktura for opprydning til den som har forårsaket slikt.

  Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Nordre Gran har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene. Styret organiserer systematisk service, renhold og kontroll av disse i samarbeid med et firma.

- For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser blir belastet med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra OBOS som sender faktura. Tiltaket har vist seg å fungere meget bra, og det er vesentlig mindre søppel på fellesområder enn tidligere. Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Det oppfordres foreldre til å snakke med sine barn (bruke avfallskasser). Søppelkasser på fasadevegger, boder og garasjer er ikke aktuelt pga. brannfare, men det settes ut søppelkasser på tunene om sommeren.

- **Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem.** Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med opprydningskostnader. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune). Ved hjelp av nøkkelbrikkesystem stenges bodene mellom kl. 23-07.

  Erfaring viser at de fleste av disse uønskede hendelsene skjer i dette tidsintervallet. Boder skal ikke være åpne. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installerer en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Kamera i boder er pga. personvern ikke installert.

  Styret arrangerer dugnad og komprimatorbil 2- ganger i året (høst og vår) med sosial avslutning for voksne og barn, hvor man kan bidra til opprydning og kasting av møbler og rydding av søppel.

- Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til de involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret utført befaring. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter imellom naboer.
- **Det er satt flere kameraer i fellesområder** rundt garasjer og ganger ved trygdeblokka i Granstangen 22/ 20 samt ved avfallsbrønner. Dette for å bekjempe hærverk og uønsket aktivitet og forsøpling. Det planlegges for oppsetting av flere kameraer bla. i oppgangene.

06. Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:

- Vi har komprimatorbil to ganger i året, en gang om våren og en gang om høsten. Når man har komprimatorbil, er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og miljøfarlig avfall ikke kastes. Til tross for informasjonsskriv har dette medført brudd på retningslinjer om kasting av helse- og miljøfarlig avfall (olje, kjemikalier, maling, lakk, bildekk, el-artikler og kjøleskap). Disse bruddene medfører store ekstrakostnader for borettslaget. Det avholdes dugnad som regel i forbindelse med kompirmatorbil.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, se egne priser på Vibbo.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Styret har sysselsatt ungdommer i høstferien i regi av Ulven hagen for planting av trær som er finansiert av tilskuddsmidler.
- Det organiseres garasjefeiing 1- ganger i året, da må bilene flyttes ut.
- Ved behov bestilles det vannsugebil for å fjerne snø- smeltevann fra garasjene

07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling, det er planlagt for et fysisk møte 03.april.2025, ref. innkalling om tid og sted.

08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Felleskostnadene ble økt med 5% med virkning fra 01.01.2026 grunnet generell prisstigning og økning av kommunale avgifter som renovasjon, vann avløp samt forsikringspremie. Samme gjelder økning av utleieobjekter som parkering og boder.

Øvrige endringer/ økningen på månedlige fakturaer for beboerne skyldes **renteendringer** som bestemmes av **Sentralbanken** og berører den delen av husleien din som betjener fellesgjelden på din andel. Om renten settes ned av **Sentralbanken** fremover vil den delen av husleien medføre en reduksjon.

Situasjonen er ikke unik for vårt borettslag. De fleste borettslag og sameier må øke husleien for å betale utgiftene sine da alle er berørt av økninger som særlig skyldes kommunale utgifter.
Samme økning gjelder også utleie av andre tilleggs objekter som parkering og boder.

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:
Husleien ble økt med 35 %, for å gjennomføre rehabilitering i mars 2014.

Styret har igjennom tiden fått en rekke tilskudd fra forskjellige instanser. Dette har resultert i at Nordre Gran borettslaget har fått mye mer oppgradering enn først antatt, samt noe mindre lånebehov enn forventet/budsjettert. Dette betyr i praksis at vi har fått mer for pengene enn først antatt.

Styret har i flere år søkt om tilskudd og støtte på flere millioner kroner som har løftet opp fellesområdene, noe som har kommet godt med for økonomien og gjennomføring av gode tiltak. Dette er noe man vil fortsette med så langt det lar seg gjøre.

De siste årene har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær, pergola, grillplasser og annet uteområde-tiltak igjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra Groruddalsatsningen og tidligere fra Husbanken. Styre vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak igjennom disse tilskuddene for å berike og styrke uteområder, som vil skape bedre trivsel for beboerne. Les mer om hva som er utført videre i dette hefte.

Borettslaget var med i konkurransen om OBOS-prisen 2017 for beste rehabilitering i Norge. Nordre Gran borettslag ble kåret til vinner av denne prisen, med en premie på ***200.000 kroner****. En slik pris gir borettslaget oppmerksomhet, og har en positiv innvirkning på omdømme.*

Borettslaget har ved hjelp av oppsparte midler betalt ned lånet som i sin tid ble tatt opp i forbindelse med utskiftning til nye heiser. Borettslaget har hatt god økonomisk styring igjennom de siste årene som har resultert i godt med oppsparte midler, noe som er tiltenkt brukt forestående prosjekter.

09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skriv i postkassene og på oppslagstavlene, samt publisert på den nye plattformen som heter Vibbo.no.

10. Inngåelse av avtaler med vaktmesterfirma og andre leverandører av varer og tjenester:

I tillegg til avtale med Frode Gran vaktmestersentral, har Nordre Gran til daglig følgende leverandører som leverer varer og tjenester.

Borettslaget har samarbeid med følgende leverandører. Fordel med samarbeidspartnere er at man får en fordelaktig pris og får folk som er kjent med borettslaget, ved større arbeid innhentes det flere tilbud:

1. Kjenn- totalentreprenører og Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS
   (behovet har vært mye mindre etter rehabilitering)
2. Høybåten Rørleggerbedrift – rørlegger
3. A. Hansen Gruppen AS for takfiks og inspeksjon og (Lillestrøm papp og membran AS)
4. Lillestrøm elektro AS
5. Netcam Norge as for evt. bistand til reparasjon på kameraovervåkning
6. Motum AS heis og Nokas Security
7. Heiskonsulenten AS overvåker og kontrollerer Motum AS for å stille krav til service og godkjenner fakturer. Tiltaket har medført reduksjon i reparasjonskostnader.
8. P-service for parkeringskontroll
9. Det Norske Renholdsbyrå AS
10. Telia for internett og tv, avtalen er fornyet og vil medføre modernisering av tilbudet
11. Oslo Veggdyrkontroll AS for skadedyr
12. ASSA ABLOY Entrance Systems, for service og reparasjon av garasjeporter
13. Norsk Brannvern AS
14. Rein Tek AS (avfallsbrønner)
15. Gjensidige på bygningsforsikring
16. Verisure Alarm på styrerommet
17. Tore Orevei AS for service og vedlikehold av varmtvannsberedere

Etter fasaderehabilitering er avtalen med Gjensidige reforhandlet, noe som gir gunstige forsikringspremie og noe bedre vilkår.

11. Kurs, møter og korrespondanse:

- Interne møter: styremøter, arbeidsmøter, regnskap og budsjettmøter
- Møter og samtaler/ befaringer med leverandører/konsulenter
- Bydel, etater og kontakter i nærområdet
- Furuset vaktmestersentralen
- Byggemøter og befaringer
- Relevante kurs og seminar

Styremedlemmene/varamedlemmene kurses etter behov og interesse.

12. Rehabilitering nytt – de omfattende arbeider byggekomiteen har fulgt opp:
Tiltak som byggekomiteen har håndtert det siste året er nevnt i dette kapitlet. Hva som tidligere er utført finnes i eget informasjonsskriv på Vibbo/ tidligere årsberetninger.

1. Planting av 15- trær

I samarbeid med Ulvehagen har vi søkt og fått godkjent **planting av 15 trær**, herav 8 kirsebær og 7 rogn til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslotrær, Ulvenhagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke.

		
Utgraving for hull for nye trær	Planting av trær	Ferdig plantentet med søtter

2. Gjenoppretting og fornyelse av gamle lekeplasser fra 2010 og 3stk. nye Gran/jule- tær c.5m

Øvrig uteområdeoppgradering inneholder **lekeapparater** på de 3 tunene, de gamle var fra **2010** som hadde store råteskader, feil og skader etter hærverk som ble **fornyet og gjenopprettet**. Og det er i tillegg **plantet 3 stk. grantrær/juletrær på ca. 5 meter** (med nye julelys til jul), disse prosjektene er i stor grad finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen og Miljømidler fra Obos.

		
3 stk. Grantrær/juletrær ca.5m	Gamle lekeplasser genrelt	Sprukkene veietråder på husker
		
Hull i taket på lekehuset, gammel	Råteskader på treverk i lekehuset	Råte og snublekanter- trestubber





Fornyelse av lekeplasser og fallunderlag, samt tilhørende installasjoner.

3. Opprydning av trær og vegetasjon (ville vekster) i skråning på vår eiendom mot naboborettslag:
Angår skåningen opprydning av trær og vegstasjon ned mot naboborettslag (Granstangen brl.) vår eiendom, med bistand i fra anleggsgartner Tronslien. Befaringer for estimering av omfang, prisinnhenting og spesifikasjon for utførelse. Videre korrespondanse og oppfølging frem til overtagelse med etterkontroll og fakturabehandling.




Opprydning/ bekjæring av trær og vegetasjon, også preventivt for sikring mot fall av trær og busker ved sterk vind. Samt for tryghet og mot ansamling av søppel.

4. Utskiftning til ny varmepumpe for varmtvannsberedere i blokk 16
Tilstandsevaluering, innhenting av tilbud, og oppfølging under installasjon samt overtagelse og driftsstart etter avvik på **varmtvannsberederens kapasitet** grunnet varmepumpens utgåtte levetid (komponent utskiftning fra 2015). Videre tilsands-evaluering av øvrige varmepumper, særlig i blokk 10a og 10b for neste utskiftning. Videre oppfølging av service og vedlikeholdsavtalen i driftsfasen.






Utgått varmepumpe fra 2015	Installasjon av ny varmepumpe, representativt bilde	Oppfølging og idriftsetting av ny varmepumpe

5. Utredning, utbedring og oppfølging av diverse taklekkasjer samt årlig kontroll av tak:
Avtale partner **A. Hansen** som er et taktekkingsfirma, som har hatt ansvar for å kontrollere overflater, gesims beslag, sluk mm. Samt utbedring av taklekkasjer. Dette krever mye oppfølging og etterkontroll av tiltak samt kontroll av utført arbeid og påfølgende fakturabehandling. Ref. vedtak fra årsmøte 03.04.24.

Klimaendring/ekstremvær og værpåkjenning krever ekstra utbedring og oppfølging samt stedvis oppgradering av eksisterende bygg som er bygd etter tidligere byggeskikk, hvor dagens byggeskikk er innskjerpet. Stadig mye snø og nedbør på kort tid, er en påkjenning for eksiterende bygningskroppen og ikke minst utearealer.	




Fiks, oppfølging og verifisering av taklekkasjer





Sjekke av taksluk for å unngå vannoppsamling på tak. Ett påvist tilfelle med svikt i sluk som forårsaket vannoppsamling på tak. mellombygg 18/20 er fulgt opp og utbedret.	Kontrollere og tilstramning av gesimsbeslag etter snø og sterk vind, for å unngå avblåsning og nedfall av beslag.	Sjekke og feste løse tak nedløp etter vinterfrost

6. **Oppfølging mot byggeprosjektet og områdeutvikling på naboeiendommer:**
Herunder **Granstangen park** i Karihaugveien 22 og **Furuset Village** samt oppfølging med merknader bla. ift. solforhold, støy, trafikk belastning og veistruktur, infrastruktur over og under bakken, overvannshåndtering, geologi og stabilitet, utrykning, ROS analyse, brøyting og skjøtsel i forbindelse med kunngjøring av oppstart av **planarbeid - Trygve Lies plass 1** m.fl.
Alt dette tar tid å følge opp og krever teknisk kompetanse fra byggekomiteen, og er viktig arbeid som må gjøres for å ivareta/bevare interesse til Nordre Gran borettslag.



Oppfølging, befaringer og korrespondanse ifm. Bygging av Granstangen park på naboeiendom
For mer info søk: Granstangen Park | Oslo | JM Bolig



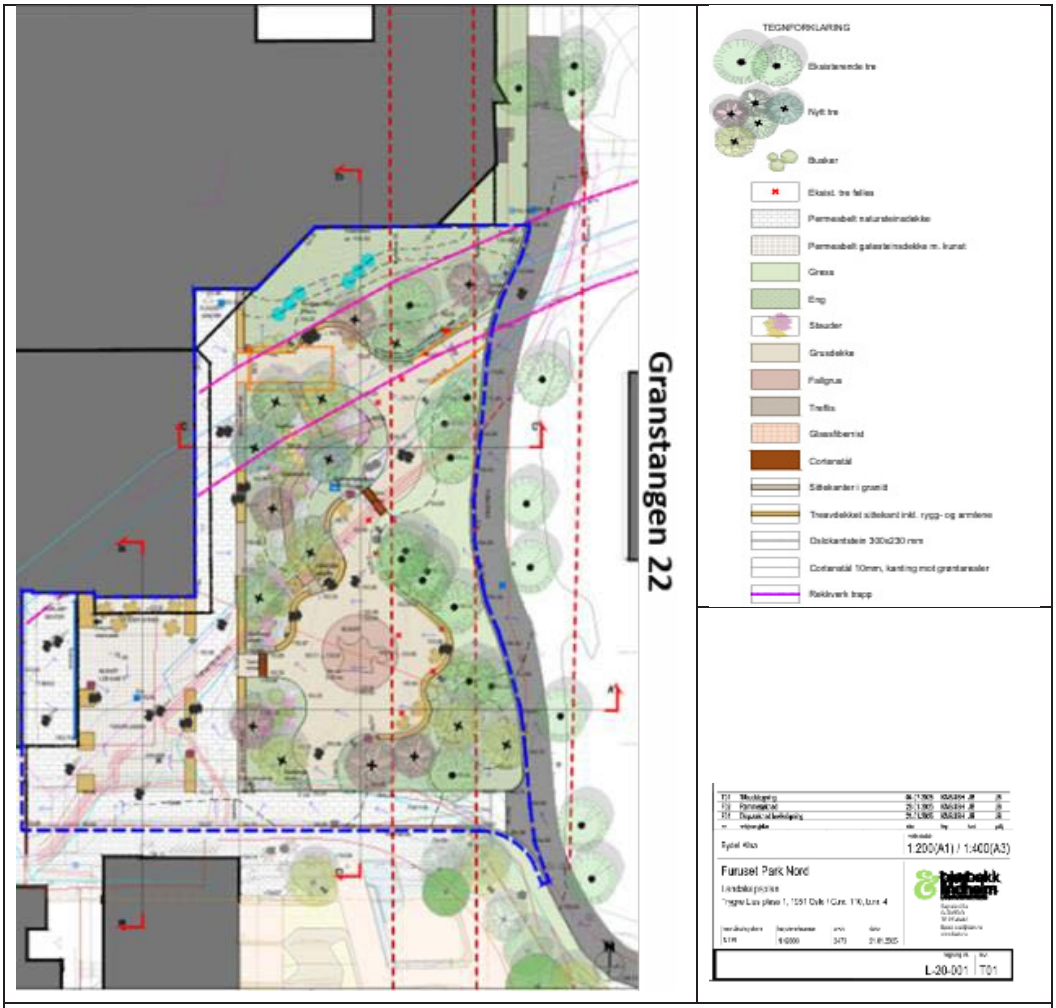


Oppfølging befaringer og korrespondanse ifm. bygging av Furuset Village på naboeiendom
For mer info søk: Backe | Furuset Village





Oppfølging og korrespondanse ifm. **planarbeid - Trygve Lies plass 1** m.fl. Bilder fra hjemmesiden.
For mer info søk: Nye Furuset sentrum – et mangfoldig og inkluderende byliv for alle - Furusetbyen



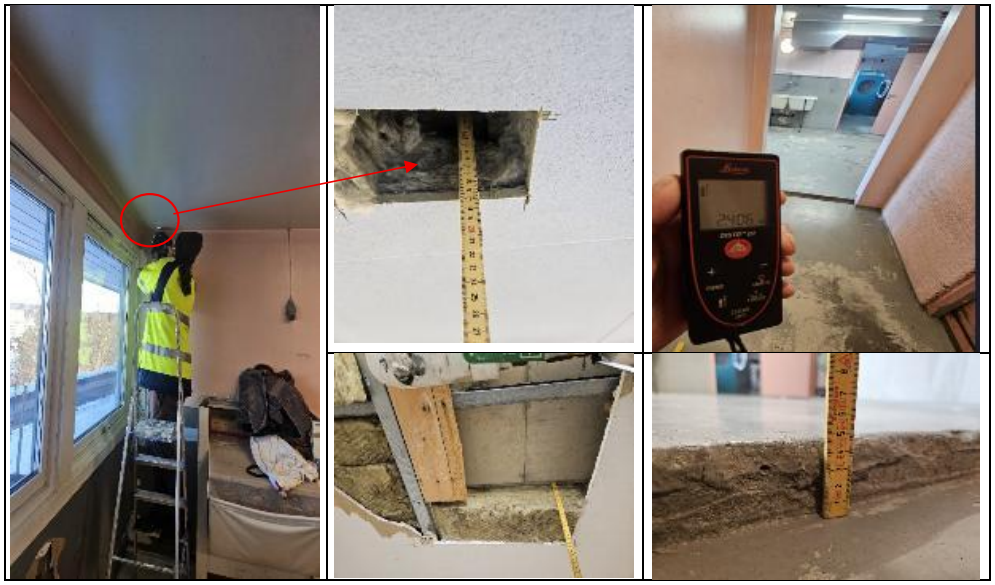
Oppfølgingssamtaler og møter i forbindelse med Furuset Park Nord, Trygve Lies plass 1- Oppstart og ferdigstillelse estimert inneværende år. Den grenser til vår blokk Granstangen 22 og våre interesser må hensynas.





Plan for bygging av Nordre Gran bussholdeplass- krever ervervelse av vår grunn, naturligvis salg. Korrespondanse, befaring, møter og samtaler med Bymiljøetaten og Eiendoms og Byfornyelsesetaten er på gang. Bussholdeplassen er lite gjennomført i dag, og bør oppgraderes. Mer info kommer.

7. **Mulighetsstudie for å kunne se muligheter for å gjøre om vaskerier og lokaler til leiligheter**: Måling av støy fra garasjen og mellom leiligheter, konstruksjonsutredninger og gulv-last og nedskjæring av gulv for nok romhøydekrav 2,4m, arkitektfaglig og plan og bygningsmessige utredninger. Prosjektadministrasjon og rådgivning fra **Obos prosjekt**.



Kartlegging av **konstruksjonsoppbygning** i vaskerier, og verifisering av nødvendig romhøydekrav som stilles til leiligheter, utført av **Obos prosjekt** og gulvenes lastekapasitet utført av konstruktør **Haug og Blom- Bakke AS.**



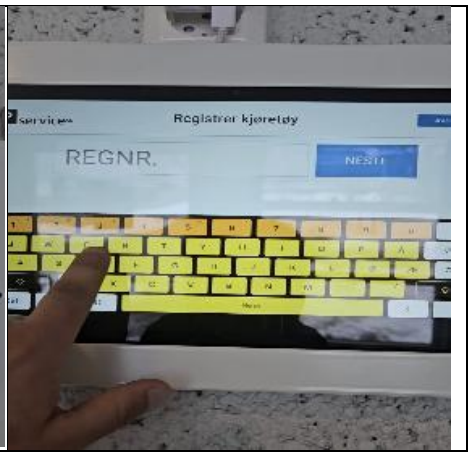
Lydmålinger fra garasje og til dagens vaskeri, og imellom vaskeri og ovenforliggende og til side-liggende leiligheter for å verifisere lydkrav utført av **Brekke & Strand Akustikk AS**

8. **Tilstandsevaluering av heiser** med bistand i fra Heiskonsulenten, forventet restlevetid, behov for fornyelse og plan for fremtidig gjennomføring og investering samt strategi for best mulig drift, riktig vedlikehold og kontroll i tiden frem til utskiftning.




9. Etablering av installasjon og infrastruktur til nye nettbrett i oppgangene for registrering av gjesteparkering.





10. Utredning og analyser av rør- og/eller våtromsprosjekt se neste kapittel.

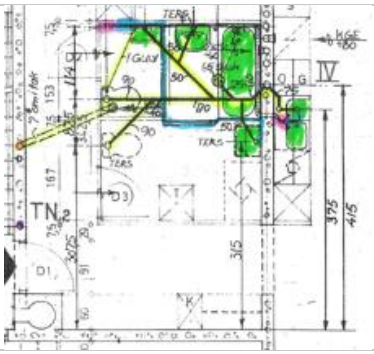
Byggekomiteen består av representanter fra borettslagets styre som ivaretar byggherrerollen mot prosjekterende, administrerende, utførende og myndigheter og etater. Byggekomiteen har god teknisk kompetanse, bestiller-kompetanse og erfaring med å ivareta denne rollen.

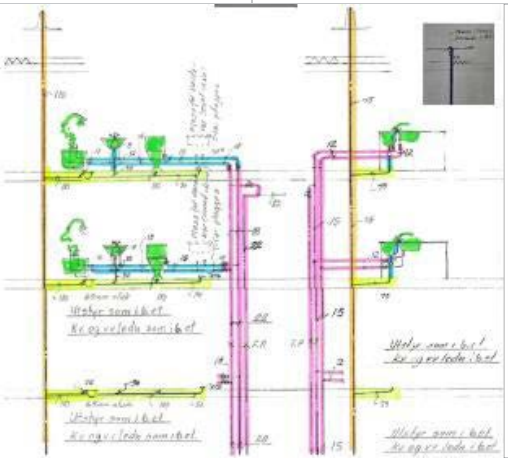
13. Behov for rør- og/eller våtromsrehabilitering- under utredning- info om veien videre kommer sommeren 2026:
For 10- år siden i 2015, informerte styret at det kan være aktuelt med rør og/ eller vårromsrehabilitering i ca. 2025. I 2025/2026 er det utført omfattende arbeid med analyser, kostnadskonsekvenser, utredninger, møter og befaring for å utrede mulige alternativer med kost/nytte beregninger av hvert alternativ med fordeler og ulemper. Vi har hatt et innledende faglige diskusjoner med Obos prosjekt og Sans Bygg for å søke kunnskap og finne muligheter. Videre er det innhentet tilbud av forskjellige rådgivere som kan bistå oss i fasene fremover, borettslaget har valgt å gå videre med Obos prosjekt for å bistå oss i prosessen videre.

Det er planlagt å avholde et informasjonsmøte med anbefalinger, kostnader, fordeler og ulemper knyttet til anbefalingene innen sommeren 2026 og deretter avstemning av forslagene i et ekstraordinær årsmøtet.
Illustrasjonsskisser fra utredningsarbeidet, tidligstadiet/ skissestadiet:

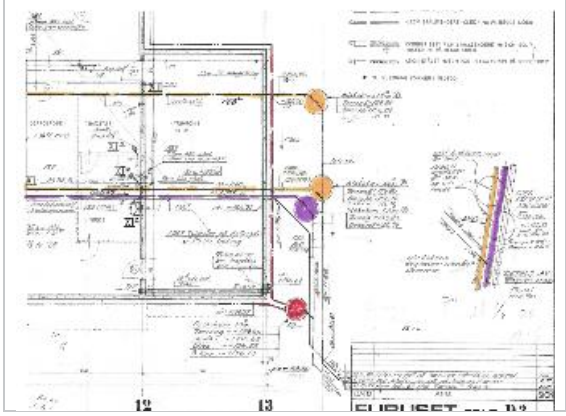


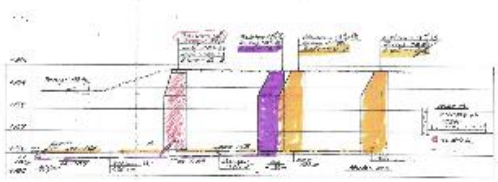






Tegnforklaring	Type rør	Konsekvens ved svikt og statistisk sannynlighet
	Sirkulasjon felles	Høy
	Varmtvann stigerør felles	Høy
	Kaldtvann stigerør felles	Høy
	Balofix	Høy
	Sanitærerør	Middels
	Sanitæreinnstallasjoner/innredninger	Lav
	Avløp hovedstamme (spillevann)	Middels
	Avløp innstøpt i dekker- grenrør (spillevann)	Middels
	Sluk i dekker	Middels
	Takvann/overvann	Lav





Tegnforklaring	Type rør	Konsekvens ved svikt og statistisk sannynlighet
	Spillevann bunnledninger	Høy
	Takvann/overvann bunnledninger	Middels
	Drensledning	Lav
	Dreneringskum	Lav
	Spillevanskum	Middels
	Overvannskum	Lav

14- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2025:

Utførte tiltak de siste 11 årene er i dette kapitlet oppsummert i korte punkter, det vises til eget billag med redegjørelse og bilder som viser før og etter- situasjon av de utførte tiltakene, samt utredninger og diverse mulighetsstudier som er gjort på tiltak som kan realiseres. Dette billaget vil være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside/Vibbo.

- **Fasadekledning** bestående av plater og paneler er skiftet, ytterveggen er tillegg- isolert utvendig.
- **Inngangspartier**, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet er skiftet.
- Alle **vinduer og dører** er skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger og leilighetsdører.
- **Uteboder** på balkonger og terrasser ble revet og tilsvarende nye boder er bygd.
- **Gulv, vegger og tak**(himling) på balkongen ble rehabilitert og malt.
- **Balkongsbrystninger** inklusiv blomsterkasser av betong ble skiftet ut med glassrekkverk. *
- **Innglassing** av alle balkonger over bakkeplan.
- Innglassing av terrasser på bakkeplan ved stuesiden.
- * Enkelte trygdeleiligheter i blokk 22 har fått rekkverk av tre tilsvarende det som var opprinnelig, rekkverk av tre er ikke forenlig med innglassing og solavskjerming. Solavskjerming er tilvalg.
- En bestemt type **solavskjermingssystem** som sitter på innsiden av glasset. Kan kjøpes igjennom felles bestilling som borettslaget foretar ved jevne mellomrom (tilvalg).
- **Omtekking av samtlige tak**.
- Rehabilitering av alle **garasjer**.
- Rehabilitering av **uteområder fase 1**: senter av tunene med lekeplasser og sittegrupper/sosiale-soner samt avfallsbrønner.
- Rehabilitering av gjenstående **uteområder på tunene- fase-2**, dvs. området rundt fasadene, hagene på bakkeplan, samt veier og arealer som ligger utenfor kjernene på hvert tun.
- Utskifting av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskiftning av **garasjedører**.
- Oppussing av **oppganger**, maling og nytt gulvbelegg.
- **Uteområder fase-3**: områder rundt blokkene på baksiden/garasjesiden og områder som vender mot senteret og Granstangen, samt den lille ballbanen ved barnehagen og område mellom blokk 16 og 10 (grillplass).
- Oppussing og maling av **uteboder** innvendig og utvendig, samt dør-utskiftning med nøkkelbrikker/adgangskontroll, sensorbelysning, asfaltering og drenskum.
- **Fliselegging** av rom mellom heis og garasjer
- Oppussing av **velferden** ved 18b
- **Vindel trappen** mellom blokk 18 og 20
- **Veien og parkeringsplassen** på garasjesiden/nordsiden av blokk 20,18 og 16
- 22 nye **ladestasjoner** på den nye parkeringsplassen
- Nye **sykkelparkeringer**
- Tilbakestilling av eksisterende **ballbane** ved blokk 12 som var forfalt grunnet elde og slitasje
- Oppsetting av **skjerm** for å redusere lysforurensing fra parkeringsplass. mot Granstangen brl.
- Sørsiden av blokk 22: rehabilitering/sikring av eksisterende **støttemur** med forlengelse, og fylling av grøft, samt rehabilitering av vei med ny asfalt frem til inngang 22c-nedreplan
- **Åpning av vegg** for tilkomst mellom **velferden** og fellesterrasse blokk 18/16
- Registrering, formidling og oppfølging for **oppretting av feil, mangler og reklamasjoner** etter utført rehabiliteringsarbeidene. Dette gjøres også fortløpende.
- Fornyelse av **bunnledning** for vanninntak etter ledningsbrudd i **blokk 22**, utført
- Kartlegging for energieffektivisering- **strømbesparende tiltak**
- Fjerning av **trær** som belaster fasaden

- Tilstandskontroll for utskiftning av **hovedtavler og sikringsskap**, kartlagt og forprosjektert
- Kartlegging av helse- og **miljøfarlige stoffer** i bygningsmassen
- **Utskiftning av hovedtaler og sikringsskap** prosjektet er under utførelse
- **Ekspropriering av ballbanen** er gjennomført, det har vært forhandlinger, møter og korrespondanse med jurister, kommunen og rådgivere. Rivetidspunktet er udefinert og ballbanen kan benyttes frem til stenging. Borettslaget har fått 1.880.000 millioner for ballbanen.
- **Fasadeplater pga. avvik i fargenyanser** er i stor grad byttet ut som følge av reklamasjon
- **Fasadeløsninger med svake detaljer er fikset** slik at følgeskader ikke forekommer og den tekniske levetid blir lengst mulig. Følgeskader er utbedret etter beste evne.
- **Lysskilt i fasaden** er montert på gavlsiden blokk 22, ved inngangen til borettslaget
- **Forhagegjerder** på bakkeplan er malt sommeren 2019
- **Belysning på garasjesiden**, langs gangveien og mot grillplassen mellom 10a og 16c, økt trygghet og sikkerhet ved å belyse baksiden av blokkene.
- **Markiser på de kommunale boligene** mot Furusetsenter var forfalt og er fjernet av kommunen. Byggekomitéen har fulgt opp denne saken mot Oslo boligbygg.
- **Tak - renner og nedløp** er forbedret der det har vært svakheter
- Forebyggende tiltak mot **duer på tak og fasader**, duestikkere og fugleskremsler
- **Rørinspeksjon** og innsamling av data ved lekkasjer og svikt. Kartlegging av årsak, tilstand og preventive tiltak er utført i berørte områder.
- Ny og **enklere system for bom**-installasjon inn til borettslaget, ny kortautomat. Mulighet for åpning med telefon er forbeholdt driftspersonell og for de med særskilt behov eller ved flytting.
- **Ny alarmsystemet** fra Verisur er installert på styrerommet
- Fornyelse av **infrastruktur for internett og Tv** av GET/ Telia, nye TV bokser er delt ut høsten 2019
- **Nye vaskerikort og nøkler** til tavler er tilgjengelig for de som ønsker å benytte fellesvaskeri
- Nye **varmeovner i festlokalet** ved Granstangen 20a er installert
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger- rehab. og/ eller bruksendring av vaskerier til leiligheter.
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger - omgjøring av velferdslokalet i Granstangen 20a og tidligere barneparklokalet til leilighet.
- **Drenering av garasjevegg blokk 16**
- **Oppgradering av svake punkter på tak etter mye vind og regn**
- **Ekspropriering av ballbane og Furuset Village 2021-2022**
- **Utskiftning av hovedtaler og sikringsskap – elektrisk infrastruktur 2020-2023**
- **Planting av frukttrær finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen 2022-2023**
- **Følge opp avslutning av fjernvarme under bakken og tilbake stilling av berørte områder 2023**
- **Utskiftning av sikringsskap i alle berederrom, reklamasjonsoppfølging 2023**
- **Fornyelse og utvidelse av infrastruktur for ladning av EL-biler med leverandøravtale 2023**
- **Oppsetting av nye pergola på alle tre tun 2023**
- **Led-lys i garasjene**
- **Utforme avtaleforslag med "Obos nye hjem" angående fremtidig veilag 2023**
- Bygging av **alternativ vei fra garasjesiden (Granstangen 16)** og inn til borettslaget, dette i tråd med betingelser i veiavtalen, 2023-2024.
- **Planting 21 trær** herav 10 kikbær og resten rogn til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslotrær, Ulvenhagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke, 2023-2024.

- Øvrig oppgradering av **uteområdeoppgradering** herunder fullføring av **pergola med beisning**, etablering **av kasser til klatreplanter**. Disse prosjektene er i stor grad finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen og Miljømidler fra Obos, 2023-2024.
- Utbedring av avvik til **varmtvannsberederen** særlig blokk 18 og 14, 16 er under oppfølging, 2023-2024.
- Utbedring **av taklekkasjer i 10b** og festing av **løse gesimsbeslag Gt.16c** ifm. årlig takinspeksjon, 2023-2024.

Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2025-2026 kommer frem i forrige kapittel. Mer utfyllende redegjørelse og bilder over tiltak utført før 2025 kan en finne i tidligere årsberetninger på Vibbo.

15. Samarbeid med ansatte/ beboere:
Styret har et godt samarbeid og en god kommunikasjon med Frode Gran vaktmesterselskap mht. daglig drift. Dette gjøres i form av oppfølgingsmøter, telefonsamtaler samt kommunikasjon via e-post.

Styret har et godt samarbeid med enkelte beboere som er behjelpelig med innspill for å bedre sikkerheten og bekjempe forsøpling, herunder oppgangskontakter.

16. Helse miljø og sikkerhet (HMS):
Styret prioriterer arbeid som er relatert til HMS. Det foretas jevnlige inspeksjoner i oppganger og fellesområder, der avvik registreres, bemerkes med skriv/Vibbomeldinger i form advarsler. Registrerte avvik følges opp, strakstiltak kategoriseres ut ifra en risiko og konsekvens vurdering.

17. - Service og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere:
Alle beboere er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin egen bolig. Der det er noe uklart står styret til disposisjon for veiledning og tilrettelegging med nødvendige tiltak. Det er lav terskel for å spørre om ting som angår helse, miljø og sikkerhet. Alle må vise aktsomhet når det gjelder å ivareta sikkerheten.

Styret i Nordre Gran Borettslag har utført en stikkprøvemessig kartlegging av tilstanden på tidligere utleverte brannslukningsapparater og røykvarslere. Basert på disse kartleggingsresultatene har styret inngått en avtale med Norsk Brannvern for å forbedre brannsikkerheten.

Med samarbeid og bistand fra Norsk Brannvern har styret foretatt utskiftning av brannslukningsapparater og røykvarslere (fra ioniske til optiske detektorer). Videre har borettslaget også inngått serviceavtale om brannforebyggende tiltak med Norsk Brannvern med årlig kontroll. Dette for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå som har en tendens til å avta ved manglende oppfølging. Et tilstandsløft vurderes jevnlig i lys av årlig inspeksjonsrapport.

Det er enkelte beboere som ikke har vært til stede/ eller nektet adgang når Norsk Brannvern har stilt seg til disposisjon (ved flere tidspunkter og anledninger) for å utføre oppdraget. De dette angår bes å ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av avtalt bistand fra Norsk Brannvern. Det forutsettes at enhver beboer holder oppsyn med sitt brannvernutstyr. Ved registrering av avvik og/ eller behov for veiledning og bistand eller anskaffelse av brannvernutstyr kan styret kontaktes.

Det har vært ett tilfellet av brann som følge av grilling på balkongen i blokk 10 B i 2016. Det ble vedtatt forbud om grilling og matlaging på balkong ved en tidligere generalforsmaling. Hendelsen skjedde samme kveld som forbudet ble vedtatt. Heldigvis ble brannen raskt oppdaget og slukket uten større skader. Ref. punkt 4 i husordensregler.



18. Skiftning og etablering av avtaler/ vilkår for å rasjonalisere kvalitet og pris på tjenester:
Det er etablert avtale A. Hansen som skal gjøre årlig kontroll av takene for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader.

19. Styremøter/ arbeidsmøter – kostnader ved styret:
Styremøter og arbeidsmøter avholds jevnlig, avhengig av saksmengde. Kostnader er vanlig kontordrift som telefoni, internett og kontorrekvisita. Ved arbeidsmøter/ styremøter blir det kjøpt enkel mat og mineralvann.

20. Styrets rutiner for å behandle restanser:

- Med bistand fra OBOS, utarbeides det en likviditets plan for den respektive perioden. Planen brukes til orientering for å betjene kostnader på kortere og lengere sikt.
- Borettslaget har lån som betales iht. nedbetalingsplan.
- Løpende drifts, vedlikehold og andre kostnader betales fortløpende.
- Styret har gode rutiner for sjekking av fakturaer før betaling, dobbel sjekkes av hhv. styreleder og nestleder/styremedlem før dette sendes til utbetaling.

21. Underutvalg og komiteer:

Valgkomitéen innstiller personer der tillitsvalgte står for valg.

Det å sitte i styret innebærer et stort ansvar og er dermed en meget utfordrende oppgave. Styret består av fem personer hhv. styreleder, nestleder og tre styremedlemmer. Det sittende styret karakteriserer sitt samarbeid som svært vellykket. Styret har nødvendig/ høy kompetanse innenfor økonomi, logistikk, ledelse og byggeteknikk. Dette gjør kommunikasjonen og arbeidet effektivt. Vi har varamedlemmer som er benyttet i den grad det har vært behov for det. Hyppig styrebytte er svært uheldig for gjennomføring av langsiktige planer og rasjonell drift. Hver gang styremedlemmer skiftes eller tilføyes, må det sittende styret bruke mye tid og ressurser for nødvendig opplæring og erfaringsoverføring før disse kan nyttiggjøres. Det å kunne være en god ressurs for borettslaget gjennom styrearbeid krever god kompetanse og nyttig erfaring over flere styreperioder samt kjennskap til det aktuelle borettslaget. Se kapitel 02, der kompetanse ved det sittende styret kommer frem.

Det bemerkes at de pågående prosjektene kan være svært sårbare for et evt. styrebytte. Dersom det likevel skulle være ønskelig med utskiftning av styremedlemmer/leder bør dette være godt begrunnet og gjennomtenkt, slik at man ikke påfører borettslaget store uheldige konsekvenser. Med hensyn til rehabiliteringsprosjekter er det viktig å følge opp reklamasjoner og optimalisere driften også i ettertid, noe som forutsetter et stabilt styret som har vært igjennom utførelsen og kjenner bygningsmassen og anleggene godt.

Et stabilt og kompetent styret i et borettslag er en viktig forutsetning for å oppnå gode økonomiske resultater, noe som vil gjenspeiles i forestående husleie. Dagens husleie gjenspeiler og er et resultat av tidligere valg og forvaltning.

Styret
Styret har kontor i Granstangen 20 A med åpent styrerom annen hver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styret kan treffes på telefon 98 05 87 79 og e-post: nordregran@styrerommet.no

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

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

Vaktmester
Borettslaget har avtale med Frode Gran service AS som er vaktmester firma. om vaktmestertjeneste med Furuset De har ansvar for gjennomføring av daglig drift

De er åpent man-fre fra kl.08-16
E-Post: Service@fg.no **Telefon:** 22 90 61 90

Vektertjeneste
Det er adgangskontroll med nøkkelbrikker og det er montert flere kameraer i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt
Nøkkelbrikker kan kjøpes ved henvendelse til styret ved åpent styrerom
Skilt til postkasse bestilles ved hevendelse til firmaet som er merket på innsiden av postkassedøren. Det er kun disse som er godkjent for bruk i borettslaget og hver andelseier er selv pliktig til å ha dette i orden.

Vaskeri
Fellesvaskeriene er i Granstangen 16 A, B og C, 18 A, 20 A og 22 C og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort fås kjøpt eller ladet opp kortet på åpent styrerom, kun betaling med bankterminal.

Renhold
Borettslaget har avtale med Den norske renholdsbyrå AS om renhold (trappeoppgangene, heisene og vinduene).

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78765757. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. *Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.*

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.5 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Gran Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Kabel-tv
Teila er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025-2026	Lekeplasser, planting 15 nye trær pluss 3-grantrør/juletrær, varmepumpe i varmtvannsberederrom blokk 16. Nettbrett i alle oppganger for registrering av gjesteparkering.	Uteområder og planting av trær er delfinansiert av diverse tilskuddsmidler for å berike uteområder og skape trivsel. Digitalisering av gjesteparkering skal forhindre misbruk med stadig fulle plasser, samt forenkle bruken.
2024-2025	Etablering av vei fra garasjesiden Planting av 21 trær Fullføre pergola med beis, veier for og kasse for klatreplanter	Dette som følge av vilkår i veiavtalen som er etablert pga. planlagt bygging fra sentersiden og Trygve lies pl.
2023-2024	Frukttrær og pergola samt oppgradering av ute-ladere	Uteområder er beriket med pergola og frukttrær som i stor gra der bekostet av tilskuddsmidler. Uteladere er modernisert med nye type ladere.
2022-2023	Infrastruktur for EL-bil ladere i garasjer.	Ladebokser kan bestilles fra borettslagets entreprenør, for de som har garasjeplass.
2020-2022	Hovedtavler og sikringskap	Alle hovedtaler og sikringsskap er byttet
2015 - 2016	Utomhusrehabilitering, fase III	Uteområdene skal oppgraderes og tilbakestilles etter fasaderehabiliteringen med nye grillplasser, lekeplass osv.
2013-2015	Fasaderehabilitering	Oppstart fasaderehabilitering
2011 - 2011	Nye avfallsbrønner, tak	Nye søppelbrønner, fjerning av kulestein på flate takutspring.
2008 - 2008	Tak og nye inngangsdører	Utskifting av inngangsdører er sluttført. Reprasjon av tak i 16 A og mellombygget mellom 20 A og 22 B
2007 - 2007	Nye heiser	Byttet 8 stk heiser
2006 - 2006	Tak 10 A	Reparasjon av tak i 10 A
2005 - 2005	Tak i 16 B og 10 B	Reparasjon av tak i 16 B og 10 B

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78765757. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDRE GRAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951679305
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Furuset Forum.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Kjetil Dedekam Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oddlaug Riis og Altaf Rasul er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 460.000,-

Styrets innstilling
Økning fra ifjor er i henhold til budsjett, og skyldes en særdeles økt administrasjon og koordinering for styret av vaktmestertjenester sammenliknet med ifjor.

Overgang til ny vaktmester firma viser seg til å gi en årlig besparelse på langt over 0,5- million i året for felleskassen til borettslaget.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 460.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til byggestyret

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med søknader om tilskudd til ferdigstillelse av uteområde, planting av trær, og fornyelse av lekeplasser. Videre utbedring av tak og utskiftning av varmepumper i bereder rom, utredning av rør- og våtroms prosjekt samt daglig befaringer og kommunikasjon med utbyggere, etater og entreprenører i forhold til alle byggeprosjekter i nærområdet (Frurset Village, Granstangen Park, Trygve Lies plass, bussholdeplass Nordre Gran).

Noe som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

Forslag til vedtak:
Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Undersøke hva det koster å installere solcelleanlegg i borettslaget

Fremmet av: Jørn Berge

Årsmøte ber om en undersøkelse av hva det koster å installere solcelleanlegg i borettslaget. Når jeg foreslår dette begrunner jeg med det at i totalforsvar-året 2026 må vi tenke beredskap og at det derfor kan være aktuelt å se på hvordan borettslaget kan være sjølforsynt med strøm hvis det skulle komme en strømkrise. Jeg tenker at borettslaget kan be om gratis befaring av et montørselskap eller kontakte OBOS sentralt for rådslagning. Det kan også være aktuelt å samarbeide med andre OBOS borettslag.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Umar Sheikh Munir

Følgende stilte til valg:
Umar Sheikh Munir

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Charlotte Steen

Følgende stilte til valg:
Nina Charlotte Steen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Outhman Charroud
Solbjørg Pauline Larsen
Oddlaug Riis

Følgende stilte til valg:
Outhman Charroud
Solbjørg Pauline Larsen
Oddlaug Riis

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rashid Mahmood

Følgende stilte til valg:
Rashid Mahmood

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Siham Essekouri

Følgende stilte til valg:
Siham Essekouri

Vedtekter

for Nordre Gran Borettslag org nr 951679305

vedtatt på ordinær generalforsamling den 05.06.2013, endret på ordinær generalforsamling 31.5.2016, 12.05.2022 og 03.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

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

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

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

(8) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr. 47, 48, 49, 50, 222, 224, 225, 227, 243, 245, 246, 248, 258 og 260 gjelder følgende særregler:

1) I medhold av borettslovens paragraf 4-2 settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.
Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende punkt
2-1(3), kan erverve andel i laget. Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr.2, i nærværende paragraf.

4) Fremleie av spesialleiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare fremleies til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 1-1 i nærværende paragraf, Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene, bestemmelsene i punkt 3, i nærværende paragraf, om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-2 til vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

6) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragraf 3-1 og 3-2, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnt i 2-1(8)

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

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

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Borettslaget ved styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen og garasjen. I forbindelse med større vedlikehold og oppgraderinger, kan styret med min. 72 timers varsel, kreve at leietager fjerner bilen. Dersom denne oppfordringen ikke etterkommes, kan styret kreve bilen fjernet for eiers regning.

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkeringsreglement og parkeringskontroll på egen eiendom.
Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter. Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

(6) Borettslaget ved styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av tomme lokaler og herunder ekstra kjellerboder (gamle søppelrom etc.). Objektene kan leies ut etter forespørsel til styret, fortrinnsvis til borettslagets andelseiere. Lokalene kan også leies ut til eksterne. Leietakerne av utleieobjektene følger de samme husordensreglene og vedtektene som borettslaget for øvrig. Mislighold vil medføre oppsigelse.

(7) Tak/taklekkasjer. Styret gir høyeste prioritet til taklekkasjer i borettslaget.
· Når det varsles om taklekkasje, setter styret umiddelbart i gang med å utrede årsaken til lekkasjen.
· Eventuelle bygningsskader, fukt, betongskader, rustangrep på armeringsjern, fall, tetning mellom tak og vegg, membran, varmekabler osv. kontrolleres og repareres.
· Utført reparasjonsarbeid av taket må kvalitetssikres av en fagperson. Det må dokumenteres at arbeidet er utført på en tilfredsstillende måte i henhold til byggeteknisk forskrift.
· Fagpersonen skal rapportere eventuelle funn av feil/mangler til styret, som igjen sørger for at disse blir rettet opp umiddelbart.
Styret i borettslaget oppretter rutiner for å kontrollere alle utvendige tak og reparerer eventuelle skader fortløpende.
· Fjerne blader, kvister, diverse vekster, mugg, alger og eventuelle gjenstander fra taket.
· Kontrollere at avløpet ikke er blokkert. Dette for at vann etter nedbør og snøsmelting renner ned i avløpet.
· Kontrollere om det er riktig fall på taket slik at vannet renner mot avløpet.
· Kontrollere taket for eventuelle skader minst to ganger i året. Se etter mindre skader som kan utvikle seg til å bli større problemer i fremtiden.

· Kontrollere om varmekabler virker som de skal.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 medlemmer og med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE GRAN BORETTSLAG

Vedtatt i ordinær generalforsamling 31.5.2016. Endret på årsmøte 03.04.24.

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

Balkongrekkverk og søyler, vinduer eller trapper skal ikke brukes til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, solavskjerming, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område annet enn på anviste plasser (fotballbinger, fotballbane etc.).

All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre. Parabolantenner er kun tillatt innenfor beboers egen andel, innenfor balkong slik at ikke noe stikker ut over kanten og ødelegger fasadeprofil.

Dører til kjeller, garasjeanlegg, vaskerom og andre fellesrom skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å ha å tilkoble seg til strømmen på borettslagets fellesanlegg uten styrets samtykke.

2. LEILIGHETENE

Leilighetene og fellesarealene skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre, eller svekker borettslagets omdømme.

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og fellesarealene mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.
Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring og banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l.

3. BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.
Oppvaskmaskin og vaskemaskin tillates ikke koblet til varmtvannsledningen.

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere avtrekksvifte med tilknytning til avtrekkskanal eller yttervegg.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes toalettpapir.

Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen skal ventileres slik at kondens på inneruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

4. Balkonger

Det er tillat å grille på balkonger under forutsetning at gass eller elektrisk grill brukes.
Det er kun tillatt å benytte el- eller gass grill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder. Bruker er ansvarlig for sikkerheten om må følge aktuelt lovverk.

Det er forbudt å benytte balkongrekkverker eller vinduskarmer til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkong. Det er heller ikke tillatt å benytte stereoanlegg eller radio på balkongen, slik at dette sjenerer naboer.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før solavskjerming, balkonginnglassing eller markiser kan monteres på balkongene.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l. Tørke/luftesnorer må ikke monteres over balkongrekkverkets øvre kant.

Snø på balkongene skal fjernes av andelseier, men må fjernes med aktsomhet av hensyn til naboer i leiligheter under.

5. SØPPEL

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.
Søppelbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene.

- Det er ikke tillat å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene.
- Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene.
- Papir skal kastes i eget innkast.
- Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen.

Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.
Den enkelte beboer må selv sørge for å transportere bort fra området. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall. Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

6. HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil ved heisen meldes til vaktmestersentralen eller til styret/vakttelefon.

7. RENHOLD

Renhold av trappeoppganger er satt bort til eksternt firma.

8. VASKERIER - Generelle bestemmelser for vaskeriene:

De utarbeidede regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget. Hvis oppsatt vasketid ikke benyttes, skal låsen fjernes i god tid. Alt tøy skal være fjernet, vaskeri og maskiner rengjort etter endt vasketid.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager, bevegelige helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 før søn- og helligdager.

9. SKILT PÅ POSTKASSE OG RINGETAVLE

Enhver beboer plikter å sette opp skilter på postkasse og dører. Skilt på postkassen skal ha riktig leilighetsnummer og tydelig navn. Skilter på postkasser kan bestilles av det firma som er merket på innsiden av postkasse døra. Navn på ringetablåer er digitale og blir oppdatert av Furuset Vaktmestersentralen.

10. SYKKELROM/KJELLERBODER

Det er strengt forbudt å oppbevare bensindrevne kjøretøy i kjeller/kjellerboder.

11. VASKERI

Instruksen for vaskeriene og for bruken av maskinene må følges.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vaskerommet skal rengjøres og luftes etter bruk. Forøvrig se regler oppslått i vaskeriet.

12. INNVENDIGE FELLESAREALER

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene. Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder fellesrom i kjeller.

Etter besøk i kjeller skal lyset slokkes.

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette er rømningsveier, og brannforskriftene tillater ikke at disse blir blokkert. Sykler og barnevogner er kun tillat å plassere på angitte plasser.

Alle inngangsdører skal alltid være låst.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i fellesarealene.
Dersom fellesarealer skades/nedsmusses, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

13. UTVENDIGE FELLESAREAL/GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget.

Fotballsparking og annet ballspill er kun tillatt på anviste plasser. Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.
Det skal være ro på borettslagets uteområder etter kl. 21:00.
Det er ikke tillatt å kaste ned mat på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen

14. PARKERINGSBESTEMMELSER

A. Bruk av bil i borettslagets indre områder

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier, hager etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.
Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 20 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon ved henvendelse til styret. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute.

Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Bommene betjenes kun med mynter. Privat bomåpner er ikke tillatt uten styrets godkjennelse og ved fremleggelse av offentlig godkjent bevis for forflytningshemmede.

B. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

De fleste leilighetene har garasje. Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt

Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Nordre Gran Borettslag.

For å få elbilplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret.

C. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er kun tillatt benyttet av gjester til borettslaget og maksimum 3 dager på rad uavhengig om kjøretøyet er brukt eller flyttet i mellomtiden.
For gjester som har behov for å stå parkert lenger enn makstiden, må disse selv på forhånd sørge for å innhente dispensasjon fra styret. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen er forbudt.

D. Bruk av parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å sykle og leke på parkeringsplassen.
Vask og reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på det indre området. Olje og bensinsøl må ikke forekomme, da dette ødelegger asfalten. Annet reparasjonsarbeid er ikke tillatt.
Bilvrak og avskiltede biler er ikke tillatt på parkeringsplassen og taues bort for eiers regning.
Ved snøfall blir innkjørsel og kjørefelt på parkeringsplassen ryddet for snø av vaktmesteren. Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen biloppstillingsplass ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plener rundt parkeringsplassen - ikke mot naboers biloppstillingsplass.
Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

E. PARKERINGSKONTROLL

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

15. SKADER

Når skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte blir gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

16. DYREHOLD

Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret. Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

Følgende regler gjelder:

1. Alle dyreeiere og deres dyr skal være registrert hos styret i NGB.

2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd/på armen, innenfor borettslagets område. Hunden skal føres ved foten.

3. Jeg, undertegnede er forpliktet til å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon eller lignende

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks. Skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

5. Jeg forplikter meg å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg og aksepterer at lek og lufting skal skje utenfor bo området.

6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om en klage er berettiget.

7. Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Oslo, den ……..

Andelseier: …… **Leilighetsnummer:** …….

Jeg har EN KATT / EN HUND (stryk det som ikke passer), **Av rase:** ……

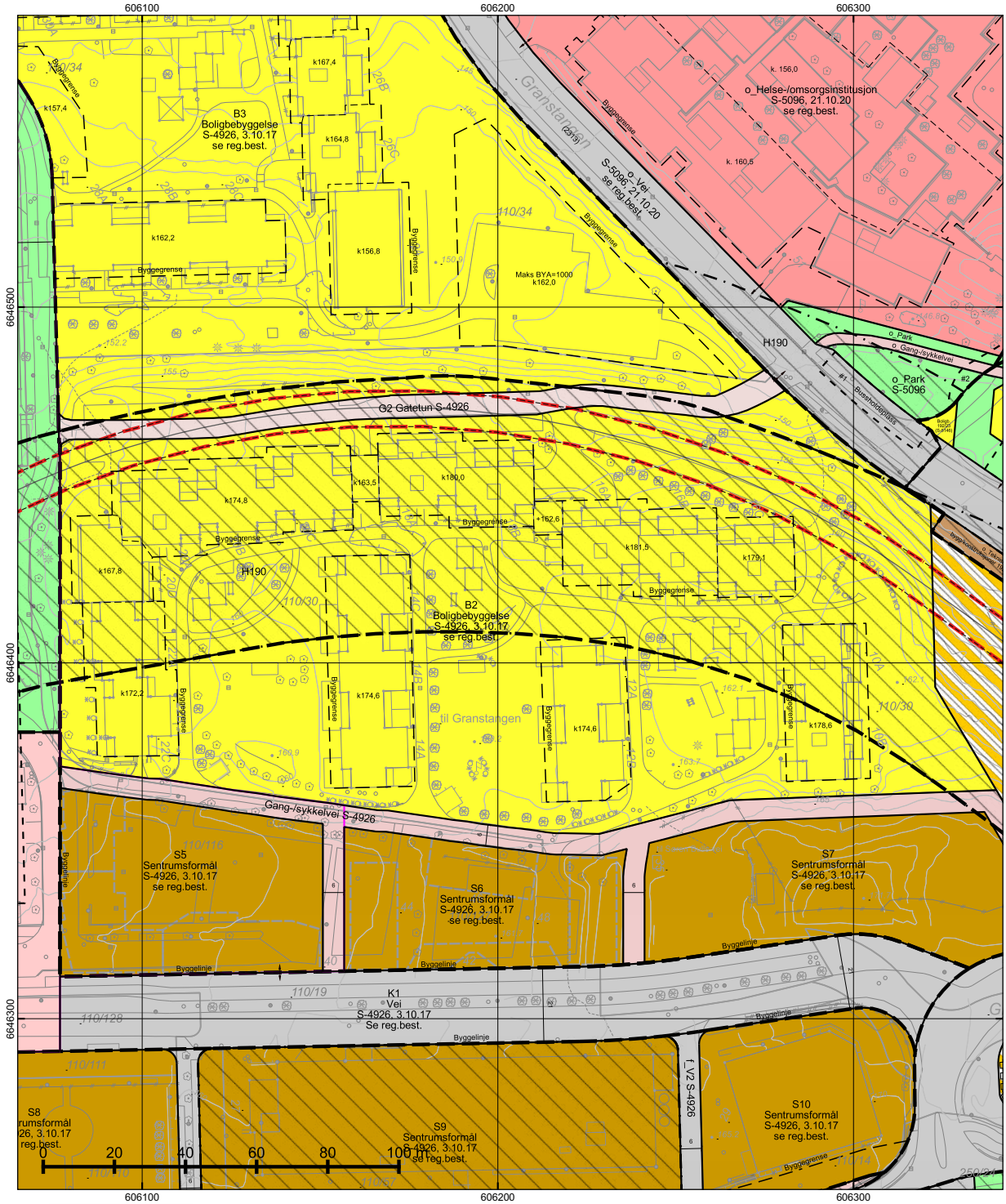
Underskrift: ……

17. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Henvendelser til styret, vaktmestertjenesten eller forretningsfører bør skje skriftlig. Meldinger til styret kan legges i styrepostkassen eller sendes via e-post til **nordregran@styrerommet.net.**

18. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Mulige meldinger til andelseierne fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag skal, i henhold til generalforsamlingens vedtak gjelde på samme vis som husordensbestemmelser.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

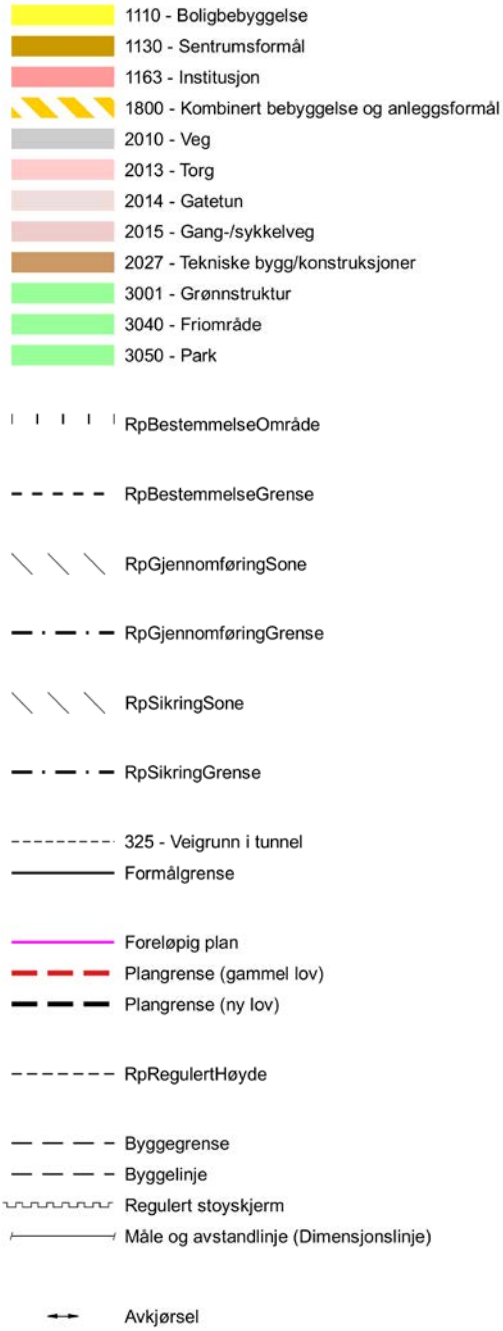
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163230/ 86540122
Deres ref.:
Adresse: Granstangen 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 110/30

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163230/86540122
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
RÅDHUSGATE 17 Tlf. 41 50 40

TA/LJ

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.110,bnr.25 Blokk 41: 4M+4D,Grønnerenga 18 A-B-C,Oslo 10

Journalnr.
70/981

Arbeidets art
Nybygg

Antatt ferdigattestdato
25.9.80

Bygningens art
Leilighetsblokk

Byggherre
Oslo Politi og Trygdelag, Hammersborg torg 3, Oslo 1

Byggemester
Arkitekter Klingen,Folm og Halvorsen, Cæsargt. 19, Oslo 1

Ansvarshavende
Ingeniør Andreas Sandvoll, Ekebergveien 5 - Oslo 6

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 byggesjefen

Yr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 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 vært.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216511-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Dato: 26.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSTANGEN 18	Eiendom:	110/30/0/0
Tiltakshaver:	Nordre Gran Borettslag v/OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRANSTANGEN 18

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201216511			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	512 001	12.12.2012	1/13
Fasade syd og vest - Hus 415	512.C18.1.D	07.12.2013	8/10
Fasade nord og øst - Hus 415	512.C18.2.D	07.12.2013	8/11

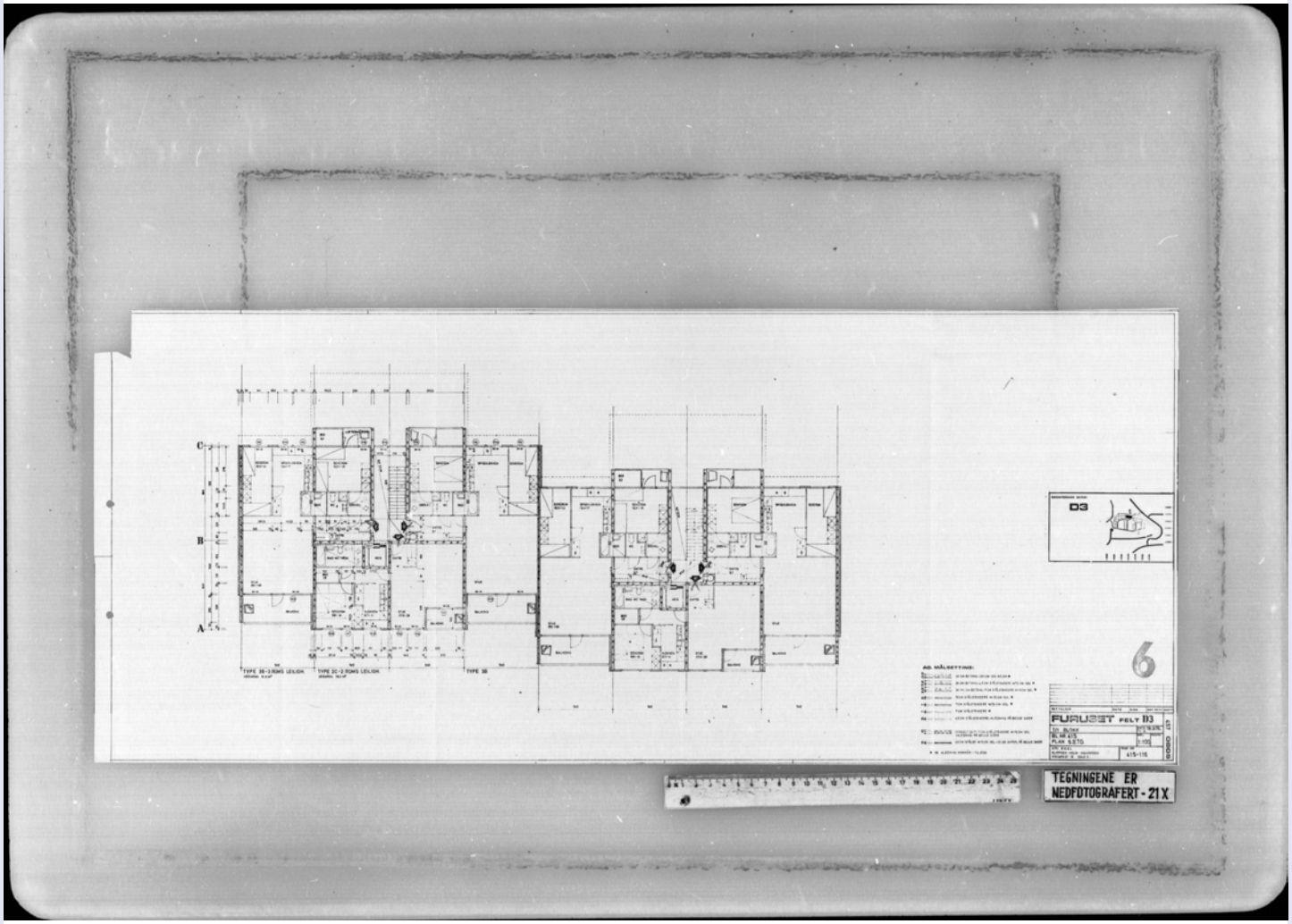
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder


D3
6
FURUSET FELT D3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Granstangen 18A, 1051 OSLO
Gnr 110, bnr 30, , andelsnr. 239 i Nordre Gran Borettslag med orgnr.: 951679305 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260526

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260526
Sist oppdatert 08.10.2026

Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet