

# Tilstandsrapport

📍 Gransdalen 23 B, 1054 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 110, bnr. 36

# Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 12699-2222

Eiendomsverdi ref nr: IY1987

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN  
TAKSERING



 NITO

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og trepanel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger. Malt stedvis 2025

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue og soverom: Stuen viser 20 mm skjevhet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører innvendig er nylig oppusset ved overflatebehandling (2026).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder. Opplyses av selger om arbeider i 2011: Nye rør, overflater og smøremembran, ikke skiftet sluk. Arbeidet er ikke verifisert.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplyses om nyere smøremembran i 2011.

Rommet er utstyrt med innredning bestående av servant, veggskap, speil og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Alder på utstyret er fra 2013. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt. Krav ved nye installasjoner i dag.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

- Nyere servant og wc er montert av selger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/kobber med plastkappe. Opplegg for vaskemaskin er etablert på soverom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner ( ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Oppgradert med nye sikringer i 2020.

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

[Gå til side](#)

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

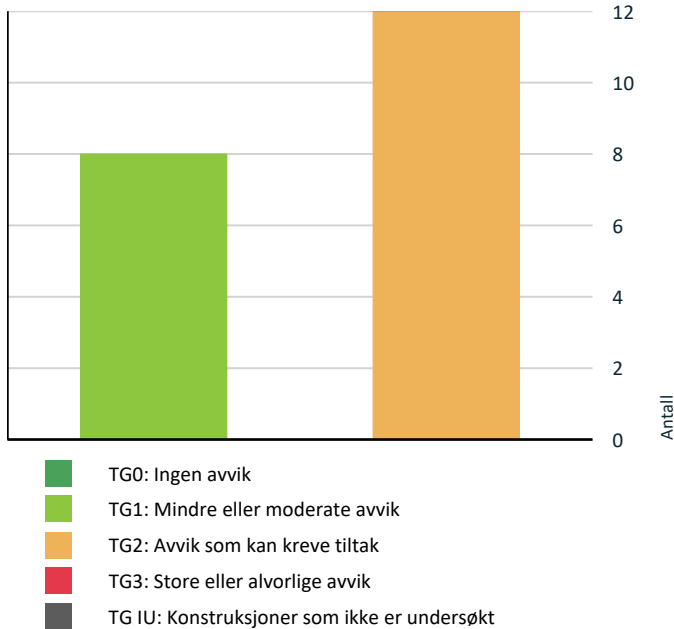
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Leilighet 7. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1978

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.  
Balkongdør med glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at døren innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong på cirka kvm med adkomst fra stuen på cirka 9m<sup>2</sup>.

### TG 1 Balkong fra soverom

#### Beskrivelse

Balkong fra soverom, cirka 2m<sup>2</sup>. Bod fra denne på cirka 2,1m<sup>2</sup>

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger.  
Malt stedvis 2025

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Svelling i gulv på kjøkken som medfører tg2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue og soverom: Stuen viser 20 mm skjevhet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører innvendig er nylig oppusset ved overflatebehandling (2026).

## VÅTROM

### LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder. Opplyses av selger om arbeider i 2011: Nye rør, overflater og smøremembran, ikke skiftet sluk. Arbeidet er ikke verifisert.

### LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling, da manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid.

## LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

### TC 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

#### Vurdering av avvik:

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

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ☐

#### Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

#### Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
  - Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.
- Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel bør være minimum 25 mm, for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ledes ut av våtrommet, noe som øker faren for fuktskader.

## LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplyses om nyere smøremembran i 2011.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning bestående av servant, veggskap, speil og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

#### Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.
- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare tilstanden i de skjulte konstruksjonene, da det ikke er mulig å utelukke fukt- eller råteskader uten nærmere undersøkelser.

## KJØKKEN

## LEILIGHET 7. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn

# Tilstandsrapport

Alder på utstyret er fra 2013. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt. Krav ved nye installasjoner i dag .

## LEILIGHET 7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet.

## SPESIALROM

## LEILIGHET 7. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.  
- Nyere servant og wc er montert av selger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/kobber med plastkappe.  
Opplegg for vaskemaskin er etablert på soverom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Levetid: Vannrør av kobber over 25 år – mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, derfor TG 2.

På grunn av rørenes alder er det økt risiko for behov for utskiftninger i tiden fremover.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, i henhold til dagens krav for slike installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å overvåke tilstanden på vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner ( ikke funksjonstestet).

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.  
Oppgradert med nye sikringer i 2020.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Foreligger på nye sikringer. Ingen dokumentasjon på øvrige installasjoner.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Ingen papirer på anlegget innvendig i boligen.**

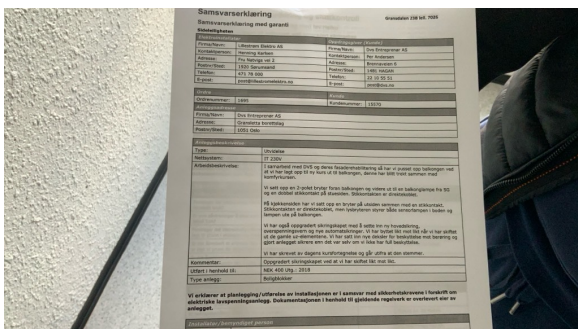
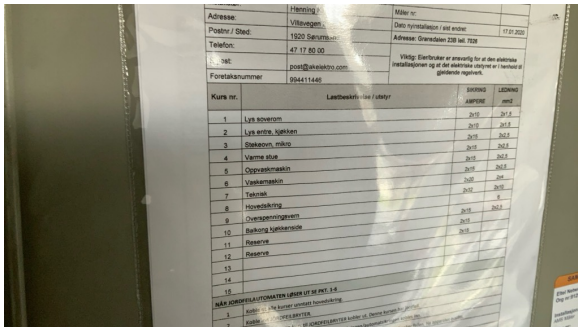
**Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

# Tilstandsrapport



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning avvike fra dagens krav.

Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivarettatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Ukjent om det finnes luke fra balkong for rømning.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikkerhet og rømningsveier, spesielt med tanke på at boenheten kun har rømning via trapperom og ligger over 3. etasje.

Manglende dokumentasjon og avvik fra dagens krav kan medføre økt risiko for personskafe ved brann eller andre nødsituasjoner, da rømningsforholdene kan være utilstrekkelige.

# 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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 7. Etasje	82	2	11	95	
Felles U. etg		4		4	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>6</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 7. Etasje	Bad, kjøkken, stue, toalettrom		Innglasset balkong 1, innglasset balkong 2
Felles U. etg		Bod	

### Kommentar

Bod i underetasje merket 7026, cirka 4m<sup>2</sup>  
Takhøyde ca 2,41m i stuen.  
Bod fra balkong på cirka 2,1m<sup>2</sup>

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Davud Arslan	Kunde
	Tugba Yildiz Arslan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	36		0	6888.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gransdalen 23 B

### Hjemmelshaver

Gransletta Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANSLETTA BORETTSLAG	951611670			Arslan Davud, Arslan Tugba Yildiz

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

170

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IY1987>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Gransdalen 23 B, 1054 OSLO

08 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gransdalen 23 B	Gransdalen 23 B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2010 16 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 56818421

## Informasjon om selger

Selger

Arslan, Davud

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2011

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Egeninnsats og hjelp fra venner med fagbrev.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2019

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spottlamper, vennetjeneste med fagbrev

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2011

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

vennetjeneste med fagbrev.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 53931902**

# Egenerklærings skjema

Name

**Davud Arslan**

Date

**2026-05-08**

Identification



Davud Arslan



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Davud Arslan

08/05-2026  
13:25:40

BankID OIDC  
High



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 455

GRANSLETTA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i GRANSLETTA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Styrerommet, Gransdalen 23D.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mohamed Benali er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
  2. Kostnadsdiagram.pdf
  3. Årsregnskap 2025.pdf
  4. Boligomsetning.pdf
  5. Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 260.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 260.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mohamed Benali

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Holstvold
- Mithat Dogan

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Andresen
- Marion Johansen

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein-Yngve Madssen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mohamed Benali

---

Sak 9

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Muhammad Iqbal
-

## Styrets arbeid 2025



### Oppsummering

2025 har vært et aktivt, arbeidskrevende og innholdsrikt år for styret i Gransletta Borettslag. Styrets arbeid har omfattet både løpende drift, oppfølging av større pågående prosjekter, inngåelse av nye driftsavtaler samt planlegging av fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Året har vært preget av høy møteaktivitet og tett dialog med både forvalter, leverandører og beboere.

Gransletta Borettslag består av 196 leiligheter og forvaltes i praksis som en mellomstor virksomhet. Den daglige driften ivaretas i tett samarbeid mellom styret, ekstern vaktmestertjeneste og borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS. Styret har det overordnede ansvaret for at borettslaget drives på en forsvarlig måte og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen.

I 2025 har styret hatt særlig fokus på økonomistyring og kostnadskontroll, herunder reforhandling og inngåelse av nye driftsavtaler, samt oppfølging av større vedlikeholdsprosjekter innenfor vedtatte økonomiske rammer. Dette

arbeidet har vært viktig for å sikre en bærekraftig økonomi og begrense behovet for økning i felleskostnadene.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) har vært et prioritert område gjennom hele året, med systematisk oppfølging av brannsikkerhet, tekniske anlegg, fellesarealer og internkontrollrutiner. Styret har videre lagt stor vekt på åpen, tilgjengelig og forutsigbar kommunikasjon med beboerne, blant annet gjennom åpent styrerom, oppgangsmøter høsten 2025, informasjonsmøter, nyhetsbrev og digitale informasjonskanaler.

Styret vil rette en stor takk til alle andelseiere for godt samarbeid, konstruktive innspill og forståelse gjennom året. Beboernes bidrag er avgjørende for å opprettholde et trygt, velfungerende og trivelig bomiljø i Gransletta Borettslag.

## **Styrets arbeid i perioden**

I perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026 har styret hatt et høyt aktivitetsnivå og behandlet et betydelig antall saker.

I perioden har styret blant annet:

- Avholdt regelmessige styremøter, normalt én gang per måned, med behandling av saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi, HMS (helse, miljø og sikkerhet) og henvendelser fra beboere
- Avholdt ekstraordinære årsmøter i 2025, den første var om salg av felles lokaler i borettslaget, den andre gjaldt bytting av revisor, mens den tredje var angående salg av Gransdalen 29, der eier Gransletta borettslag ca. 10,5% av aksjene.
- Avholdt ekstraordinære styremøter og arbeidsmøter ved behov, særlig knyttet til større prosjekter og leverandøravtaler
- Gjennomført egne regnskaps- og budsjettmøter i samarbeid med OBOS, herunder gjennomgang av årsregnskap, budsjett og langtidsprognoser
- Avholdt HMS-møter og fulgt opp internkontrollrutiner i henhold til gjeldende krav

- Gjennomført befaringer i borettslaget sammen med entreprenører, rådgivere og leverandører
- Arrangert vårdugnad med godt oppmøte og positivt engasjement fra beboerne, vi hadde komprimatorbil samme dag om våren og hadde en ny runde med komprimatorbilen i høst.

## **Åpent styrerom**

Ordningen med åpent styrerom annenhver mandag i partallsuker kl. 18.00–19.00 har vært videreført også i 2025. Ordningen gir beboerne mulighet til å ta opp saker direkte med styret i uformelle former, og har bidratt til lavere terskel for dialog, bedre informasjonsflyt og færre misforståelser.

## **Oppgangsmøter høsten 2025**

Høsten 2025 arrangerte styret oppgangsmøter i borettslaget. Formålet med møtene var å styrke dialogen med beboerne, gi informasjon om pågående og planlagte tiltak, samt gi beboerne anledning til å komme med innspill, spørsmål og tilbakemeldinger knyttet til egen oppgang og fellesarealer.

På møtene ble det blant annet informert om:

- Status for fasadeprosjektet og videre oppfølging i garantitiden
- Organisering av vaktmestertjenester og endringer i driftsavtaler
- HMS-arbeid, brannsikkerhet og krav til rømningsveier
- Bruk og vedlikehold av fellesarealer, herunder orden i oppganger, boder og garasjeanlegg
- Planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak på kort og mellomlang sikt

Møtene ga verdifulle innspill til styrets videre arbeid og bidro til økt forståelse for borettslagets drift og prioriteringer. Styret ser på oppgangsmøter som et nyttig supplement til generalforsamling og øvrige informasjonskanaler, og vil vurdere tilsvarende møter også i kommende perioder.

## **Økonomi og større prosjekter**

### **Fasadeprosjekt – etterkontroll og oppfølging**

Garantiperioden for fasadeprosjektet utløp i begynnelsen av 2025. Styrets hovedfokus i året som gikk har vært sluttoppfølgning av prosjektet, herunder kontroll av tidligere utbedringer og dokumentasjon av eventuelle restpunkter.

Det er gjennomført flere befaringer og møter med entreprenør for å sikre at reklamasjoner knyttet til blant annet overflatebehandling, tetningslister og fuktforhold er håndtert på en tilfredsstillende måte. Styret vurderer prosjektet som godt gjennomført, men vil også fremover følge fasadene som en del av ordinært vedlikehold.

Beboere oppfordres fortsatt til å melde fra til styret dersom det oppdages forhold som kan ha sammenheng med tidligere fasadearbeider.

### **Vaktmestertjenester og drift**

2025 har vært et overgangsåår når det gjelder organisering av vaktmestertjenester og daglig drift. Etter avviklingen av Furuset vaktmestersentral har styret brukt betydelige ressurser på kartlegging av behov, innhenting av tilbud og vurdering av alternative leverandører.

Som resultat av denne prosessen inngikk Gransletta Borettslag avtale med Frode Gran Service AS om levering av vaktmestertjenester fra og med 1. mai 2025.

Valget av leverandør er basert på erfaring med borettslag, tilgjengelighet, kvalitet på leveranser og evne til å håndtere både planlagt vedlikehold og akutte hendelser.

Avtalen omfatter blant annet fast vaktmestertjeneste, skjøtsel av grøntområder, snøbrøyting og strøing, samt feiing etter vintersesong. I tillegg kan leverandøren utføre tilleggsoppdrag innen rørlegger-, elektro-, snekker- og renholdstjenester etter bestilling fra styret. Avtalen inkluderer også døgnvakt med 24 timers tilgjengelighet.

Styret følger opp avtalen tett i oppstartsfasen for å sikre at tjenestene leveres i tråd med borettslagets behov.

### **Ladeanlegg for elbil**

Ladeanlegget for elbil har fungert stabilt også i 2025. Borettslaget betaler en fast kostnad per garasjeplass, mens den enkelte bruker betaler for eget forbruk gjennom valgt ladepakke. Styret følger utviklingen innen elbillading og vil vurdere behov for kapasitetsutvidelser ved økt etterspørsel.



## **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

HMS-arbeidet har hatt høy prioritet også i 2025. Styret arbeider systematisk for å sikre et trygt og trivelig bomiljø.

Gjennomførte tiltak inkluderer blant annet skadedyrbekjempelse, årlig vårrengjøring, brannsikkerhetsrunder, kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg og ventilasjon, samt videreutvikling av internkontrollrutiner. Varmepumper i berederrommene er fulgt opp med fokus på energieffektiv drift.

## **Brannsikkerhet**

Norsk Brannvern har gjennomført årlig kontroll av røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsveier. Styret har i tillegg fulgt opp avvik i fellesarealer.

Rømningsveier skal til enhver tid holdes helt frie. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i oppgangene. Dette er avgjørende for sikker evakuering ved brann.

## **Kommunikasjon og beboerdialog**

Styret legger stor vekt på åpen og tilgjengelig kommunikasjon. Dette har blant annet vært ivaretatt gjennom åpent styrerom, informasjonsskriv, bruk av OBOS Vibbo, Facebook-gruppe, kvartalsvis nyhetsbrev og rask besvarelse av henvendelser.

Det er viktig at alle beboere tar i bruk Vibbo, det er den eneste digitale plattformen vi bruker for å dele informasjon raskt og effektivt.

## **Fremtidige arbeidsoppgaver og langtidsplaner**

Styret vurderer kontinuerlig borettslagets vedlikeholdsbehov. Til tross for omfattende rehabilitering de siste årene, vil flere prosjekter være nødvendige de neste 10 årene:

- Vask og vedlikehold av fasade
- Rens og oppgradering av ventilasjonssjakter
- Modernisering av brannvarslingsanlegg (ca. 3 millioner kroner)
- Rehabilitering og forbedring av garasjeanlegg (ca. 10 millioner kroner)
- Oppgradering av rørsystem og bad (innen 1-4 år)

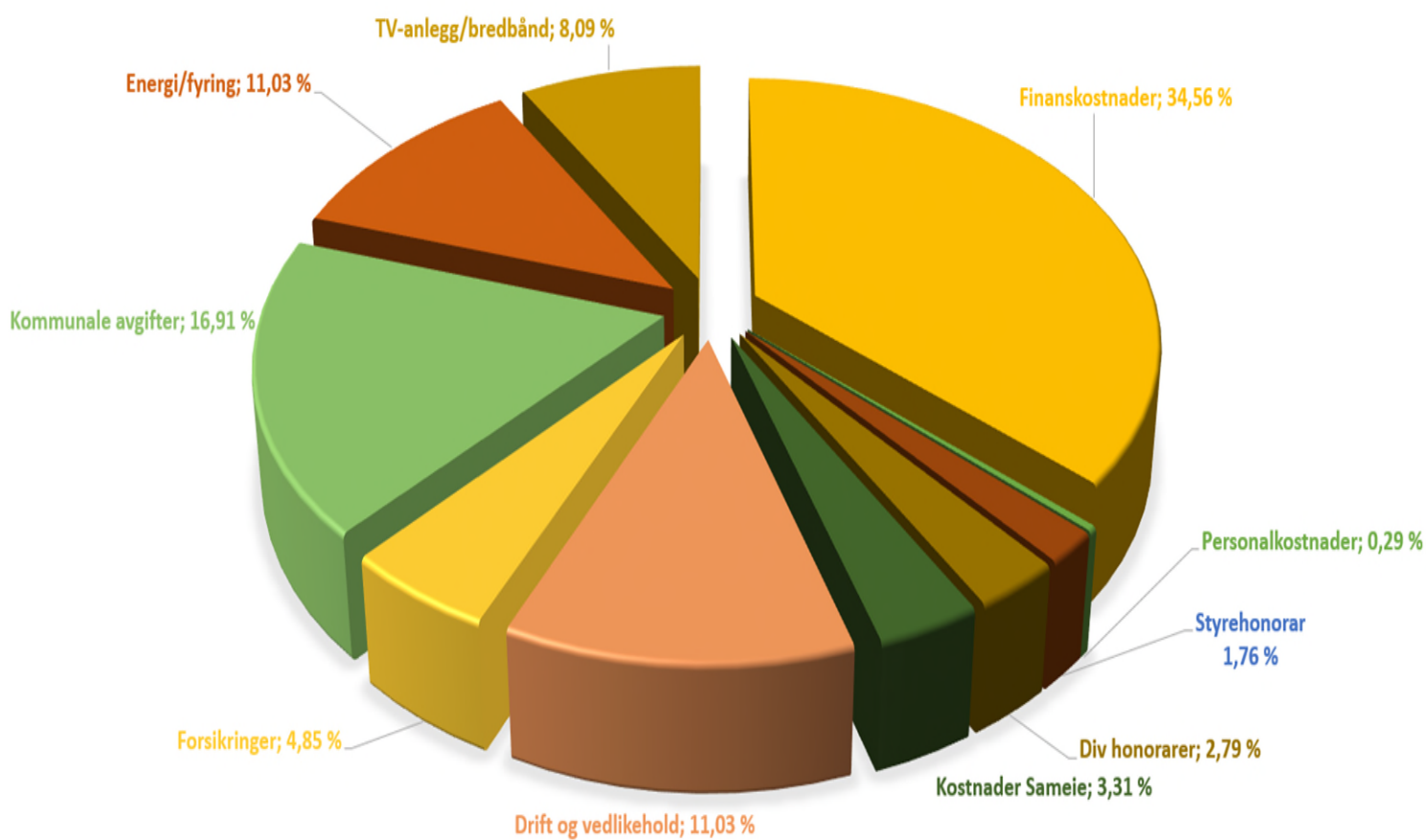
Beboere som planlegger oppussing av bad, bør ta dette med i betraktningen.

Styret ser frem til et nytt år med videre utvikling av borettslaget som et trygt og trivelig sted å bo!



**Vi takker alle for samarbeid og tålmodighet!**

# Kostnadsdiagram



**GRANSLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951611670, KLIENTNR. 455**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-486 748</b>	<b>784 549</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 812 050	540 452
Økning annen langsiktig gjeld	18	2 937 492	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 002 830	-1 896 649
Innsk. øremerk. bankkto		-9 981	-11 248
Reduksjon langsiktig fordring		25 182	50 364
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		532 605	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	45 785
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 294 517</b>	<b>-1 271 296</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>807 769</b>	<b>-486 748</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 625 978	335 830
Kortsiktig gjeld		-818 209	-822 579
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>807 769</b>	<b>-486 748</b>

**GRANSLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951611670, KLIENTNR. 455**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 034 069	14 194 336	15 362 000	15 362 000
Andre inntekter	3	447 000	143 062	107 000	107 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 481 069</b>	<b>14 337 398</b>	<b>15 469 000</b>	<b>15 469 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 908	-47 177	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-12 750	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-234 175	-225 170	-238 000	-248 710
Konsulenthonorar		-135 941	-30 906	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 504 782	-1 317 381	-1 655 000	-1 374 950
Forsikringer		-664 101	-679 971	-705 000	-746 000
Kommunale avgifter	8	-2 375 612	-2 173 208	-2 457 760	-2 578 093
Kostnader sameie	24	-448 399	-1 054 671	-966 000	0
Energi/fyring	9	-1 456 396	-1 410 692	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 125 539	-1 048 983	-1 040 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-731 801	-617 637	-550 000	-1 299 380
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 970 653</b>	<b>-8 858 546</b>	<b>-9 137 760</b>	<b>-8 893 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 510 416</b>	<b>5 478 852</b>	<b>6 331 240</b>	<b>6 575 417</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 977	56 861	0	0
Finanskostnader	12	-4 737 344	-4 995 261	-4 396 000	-4 296 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 698 366</b>	<b>-4 938 400</b>	<b>-4 396 000</b>	<b>-4 296 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 812 050</b>	<b>540 452</b>	<b>1 935 240</b>	<b>2 279 417</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 812 050	540 452		

**GRANSLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951611670, KLIENTNR. 455**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 041 300	49 041 300
Tomt		492 682	492 682
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	24 368	556 972
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Aksjer og andeler	15	11 900	11 900
Øremerkede bankinnskudd		420 159	349 384
Langsiktige fordringer	16	356 685	381 867
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 347 096</b>	<b>50 834 107</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 188 499	318 901
Driftskonto OBOS-banken		0	2 321
Driftskonto OBOS-banken II		7 358	8 917
Kortkonto OBOS-banken		2 622	2 613
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	881
Sparekonto OBOS-banken		427 428	2 197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 625 978</b>	<b>335 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 973 074</b>	<b>51 169 938</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	17	-47 619 644	-49 431 694
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-47 601 444</b>	<b>-49 413 494</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	87 122 906	88 188 244
Borettsinnskudd	19	11 241 800	11 241 800
Annen langsiktig gjeld	20	391 603	330 809
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>98 756 309</b>	<b>99 760 853</b>
Leverandørgjeld		319 794	422 457
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		473 888	0
Skyldige offentlige avgifter	21	87	1 734
Påløpte renter		23 821	263 013

Påløpte avdrag		0	134 026
Annen kortsiktig gjeld	22	618	1 349
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>818 209</b>	<b>822 579</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 973 074</b>	<b>51 169 938</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	23	122 070 901	121 370 901
Garantiansvar	24	67 063	963 768

Oslo, 11.03.2026

Styret i Gransletta Borettslag

Mohamed Benali

Marianne Holstvold

Svein Yngve Madssen

Mithat Dogan

Grethe Ulland Jeppedal

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lager/ Bodleie	3 600
Eiendomsskatt	1 708
Strøm elbil	17 558
Felleskostnader	14 880 903
Forretningslokale	130 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 034 069</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	16 352
Telia Norge AS, Strømförbruk januar 2017-september 2024	410 248
Refusjon forsikring	10 000
Nøkler	9 700
Parkering/Garasje, april 2025	700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>447 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 700
Påløpte feriepengene	-618
Arbeidsgiveravgift	-34 590
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 908</b>

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 tjenestepensjon.

#### NOTE 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-240 000</b>

#### NOTE 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 000</b>

#### NOTE 7

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-430 957
Drift/vedlikehold VVS	-89 676
Drift/vedlikehold elektro	-138 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 920
Drift/vedlikehold heisanlegg	-532 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 456
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 239
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 306
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 597
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-915
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 504 782</b>

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

#### NOTE 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 711
Vann- og avløpsgebyr	-1 695 975
Renovasjonsgebyr	-677 926
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 375 612</b>

#### NOTE 9

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-637 567
Andre fyringskostnader	-19 375
Fyringsolje	-799 453
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 456 396</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 724
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 868
Annen leiekostnad	-19 234
Annet driftsmateriale	-6 199
Vaktmestertjenester	-149 439
Vakthold	-146 375
Renhold ved firmaer	-256 086
Andre driftskostnader	-19 732
Kontor- og datarekvisita	-14 139
Trykksaker	-5 756
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-6 209
Telefon, annet	-20 436
Porto	-1 050
Kontingenter	-38 600
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-979
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-731 801</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 719
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 576
Andre renteinntekter	23 682
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 977</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-467 333
Pantegjeldsrenter	-4 104 208
Pantegjeldsrenter	-158 240
Andre rentekostnader	-44
Renter og provisjon kassekreditt	-7 519
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 737 344</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	46 900 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse 2003	2 141 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 041 300</b>

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

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Kostpris	1 248 713

Avskrevet tidligere	-1 248 712	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	19 094	
Tilgang 2019	222 500	
Avskrevet tidligere	-241 593	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

#### NOTE 15

##### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 99 Pålydende: kr 120,20. Balanseført verdi: 11 900.

Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

#### NOTE 16

##### LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Gransdalen 29 AS

Renter 31.12.24: 6,5%. Løpetid 30 år

Opprinnelig 2002	1 363 900	
Nedbetalt tidligere	-982 033	
Nedbetalt i år	-25 182	
Andre langsiktige fordringer		356 685
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>356 685</b>

#### NOTE 17

##### 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 18

##### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-11 822 800	
Nedbetalt tidligere	2 923 614	
Nedbetalt i år	412 888	
		-8 486 298

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-85 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 646 185	
Nedbetalt i år	1 608 341	-75 745 474
OBOS-Banken		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	64 757	
Nedbetalt i år	1 935 243	0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2025	-2 937 492	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 358	-2 891 134
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-87 122 906</b>

#### NOTE 19

##### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-11 075 200
Opprinnelig 1998	-53 900
Opprinnelig 2018	-79 800
Opprinnelig 2019	-32 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 241 800</b>

#### NOTE: 20

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-391 603
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-391 603</b>

#### NOTE 21

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-87
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-87</b>

#### NOTE 22

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-618
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-618</b>

#### NOTE 23

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 241 800
Pantelån	87 122 906
<b>TOTALT</b>	<b>98 364 706</b>

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

Bygninger	49 041 300
Tomt	492 682
<b>TOTALT</b>	<b>49 533 982</b>

**NOTE 24**

**GARANTIANSV./ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10,03% av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen 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 sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

# Boligomsetning

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
2	7	Kr. 3.557.857
3	1	Kr. 3.990.000
4	2	Kr. 4.500.000

Solgt	Pris	Antall soverom
30.10.2025	3 375 000	2
28.10.2025	3 180 000	1
23.10.2025	3 700 000	2
15.09.2025	4 490 000	4
11.09.2025	3 000 000	2
21.08.2025	3 870 000	2
07.06.2025	3 640 000	2
28.05.2025	3 620 000	2
22.04.2025	3 990 000	3
19.02.2025	3 700 000	2
04.02.2025	4 510 000	4



Til generalforsamlingen i Gransletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gransletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 13. mars 2026  
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 455 Selskapsnavn: GRANSLETTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for GRANSLETTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951611670

Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Styrerrommet, Gransdalen 23D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

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:

Mohamed Benali 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:

Terje Haraldsen 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 260.000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 260.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Benali

Følgende stilte til valg:

Mohamed Benali

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mithat Dogan

Marianne Holstvold

Følgende stilte til valg:

Mithat Dogan

Marianne Holstvold

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Lise Andresen

Marion Johansen

Følgende stilte til valg:

Anne Lise Andresen

Marion Johansen

## 8. 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:  
Svein-Yngve Madssen

Følgende stilte til valg:  
Svein-Yngve Madssen

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Mohamed Benali

Følgende stilte til valg:  
Mohamed Benali

### **9. Valgkomite**

#### **Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Muhammad Iqbal

Følgende stilte til valg:  
Muhammad Iqbal

# Vedtekter

for Gransletta borettslag org nr 951611670  
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 03.06.2013, 26.05.2020 og  
18.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret  
med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 vedlikeholdspunkt**

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **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 fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og de andre medlemmene er to år.

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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 Gransletta Borettslag

---

**VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 18. JUNI 1981, ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22. MAI 1984 SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 04. MAI 1998, FORSLAG TIL ENDRING GENERALFORSAMLING 21. MAI 2019.**

Gransletta Borettslag er et andelslag hvor vi i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklases stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleia. Ved å følge reglene i borettslaget bidrar du til at husleia kan holdes så lav som mulig og at alle opplever Gransletta som et godt og trygt sted å bo.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakten.

## **1. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM**

**1.1.** Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man skaper problemer for andre beboere.

**1.2.** Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl.07.00. Høy musikk, boring, banking og forstyrning på annen måte er ikke tillatt etter kl. 19.30 og ikke før kl. 08.00 på hverdager. Lørdager ikke etter kl. 16.00. Søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke lov.

**1.3.** Sang og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra berørte naboer.

**1.4.** Du varsler naboene hvis du skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og dersom det vare ut over tidspunkt det vanligvis skal være ro.

**1.5.** Det er god bo-kultur å vise hensyn ved oppussing og vedlikehold. Ta hensyn også når du er utendørs og ved kasting av søppel. I et borettslag er det alltid noen som har behov for ro og hvile.

## **2. BALKONGER OG VINDUER**

**2.1.** Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde. Risting av tøy i trappene eller på balkongene er ikke tillatt.

**2.2.** Matlaging og grilling på balkongen er ikke tillatt på grunn av brannfare, røyk og fukt. Det er også plagsomt for naboene.

**2.3.** Det er ikke tillatt med parabol og varmepumper. Fjerning og eventuelle skader på bygningen må beboeren betale.

**2.4.** Det er ikke tillatt å vaske balkong gulvet med slange eller store mengder med vann. Gulvet skal vaskes akkurat som andre rom i leiligheten.

**2.5.** Balkonger skal holdes ryddige og enhetlige.

**2.6.** Det er beboer sitt ansvar å vedlikeholde innglassing, vinduer og dører.

**2.7.** Det er ikke tillatt å forandre noe på fasaden, vinduer og dører.

## **3. SKADER**

**3.1.** Den som påfører borettslaget skader må betale for reparasjonene. Gjelder det barn vil foresatte holdes økonomisk ansvarlig.

## **4. LÅSING AV DØRER ETC.**

**4.1.** Inngangsdørene og dører til kjeller og garasjen skal alltid være låst.

**4.2.** Det er ikke tillatt å bruke levende lys i kjellerbodene.

**4.3.** Slå av lyset etter deg når du forlater et fellesrom.

**4.4.** Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i borettslagets oppganger.

## **5. Lufting og behandling av teknisk utstyr.**

**5.1.** Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegg er forbudt.

**5.2.** Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Dette for å unngå at matlukt kommer ut i trapperommet.

**5.3.** Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Alle boder skal låses.

**5.4.** Det må ikke kastes uvedkommende ting i WC f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind osv.

**5.5.** Alle ventiler i leiligheten skal være åpne og rengjøres regelmessig, det gjelder også lufteventilene over vinduene.

**5.6.** Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens ved normale vintertemperatur ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som både er helseskadelig og ødelegger boligen.

## **6. TRAPPER, TRAPPEROM**

**6.1.** Vask av trapper og inngangspartier utføres av vaskebyrå.

**6.2.** Ved inngangsdørene til leilighetene må ikke plasseres sko, hyller, sykler, barnevogner eller andre gjenstander.

**6.3.** Pass på at barn ikke leker eller støyer i trappegangen.

**6.4.** Røyking i oppgangen, kjeller eller ved inngangen er forbudt.

**6.5.** Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergangene. Den som kaster søppel ulovlig vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

## **7. SØPPEL OG AVFALLSHÅNDTERING**

**7.1.** Vi har 4 søppelstasjoner i borettslaget ved/ 23 B, 25 A, 27 B og 33 A.

**7.2.** Slik kaster du avfallet ditt:

- Matavfall i grønne plastposer (fås i butikker gratis)

- Plastavfall i blå plastposer (fås i butikker gratis)

- Restavfall sorteres i vanlige plastposer.

- Glass og metall emballasje skal kastes i container utenfor Gransdalen 23 D ved uteboden.

**7.3.** Det er egne beholdere for papir, stor papp må rives opp før den kastes.

**7.4.** Større gjenstander må beboerne selv sørge for at det blir bortkjørt.

**7.5.** Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene. Fjerning av slik søppel er en ekstra kostnad for borettslaget og kan bety høyere husleie.

**7.6.** Det er ikke tillatt å kaste elektrisk avfall i søppelbrønner.

## **8. VASKERIET**

Vasketider: Hverdager: 08.00 – 20.00

Lørdager: 08.00 – 16.00

Søndager og helligdager: stengt

**8.1.** Overhold din vasketid.

**8.2.** Følg informasjon og regler oppsatt i vaskeriet.

**8.3.** Vaske kort kan kjøpes i styrets kontortid annenhver mandag like uker mellom klokka 1800 og 1900.

**8.4.** Klær som ikke er hentet innen din vasketid er over, vil bli fjernet av vaktmester eller styret. Disse klærne kan hentes ut i styrets kontortid mot et gebyr.

**8.5.** Barn må ikke være alene i vaskeriet.

## **9. GRØNTANLEGG**

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Plenene skal brukes med forsiktighet. Alle må ta ansvar for at vi har det ryddig og pent rundt blokkene. Ta hensyn og begrensn høye lyder.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

**9.1.** Bilkjøring og parkering er ikke tillatt på borettslagets plener.

**9.2.** Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.

**9.3.** Det skal være ro på borettslagets uteområder etter kl. 21.00.

## **10. DUGNADPLIKT**

Vi har alle et ansvar for å delta i dugnader som borettslaget arrangerer.

## **11. DYREHOLD**

**11.1.** Dyrehold er tillatt i borettslaget. Hunder skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Borettslagers eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som et dyr eller fugl måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

**11.2.** Eier forplikter seg til omgående å plukke opp og kaste avføring. Dersom det kommer berettigede klager fra naboer, må eieren av dyr eller fugl fjerne det fra leiligheten eller

fraflytte leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klager oppnås. Slike vedtak fattes av styret.

## **12. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I GRANSLETTA BORETTSLAG**

**12.1.** Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart. Bruk av horn, kjøring på tomgang og rusing av motor er strengt forbudt.

**12.2.** Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Det er forbudt med parkering av avskiltede biler, campingvogner og lastebiler på parkeringsplassen.

**12.3.** Det er ikke tillatt å leie ut garasje plass til personer som ikke bor i Gransletta borettslag.

**12.4.** Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassen eller i garasjene.

**12.5.** All reparasjon av bil er forbudt i garasjen.

**12.6.** Avskiltede biler må jevnlig kontrolleres av eier. Navn og telefonnummer til eier skal være synlig gjennom frontruta.

Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander må fjernes når oppslag om garasjefeing forlanger dette.

**12.7.** Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkerings-reglement og parkeringskontroll på vår eiendom.

**12.8.** Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da denne er en del av leiligheten.

**12.9.** Det er kun tillatt oppbevaring av 4 bildekk i garasjeplassen, alt annet som oppbevares på garasjeplassen vil bli fjernet og kastet av vaktmester på beboers regning.

**12.10.** Ved varslet garasjefeing eller andre varsler fra styret, skal alle biler kjøres ut av garasjen. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne bestille borttauing på beboers regning.<sup>1</sup>

**12.11.** Det er farlig og strengt forbudt å røyke i garasjene.

**12.12.** Det er ikke tillatt å lade el-bil med borettslagets strøm i felles anlegg.

## **13. FRAMLEIE**

Framleie må godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettslaverne måtte få ved framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

## **14. KOMMUNIKASJON, MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.**

Meldinger eller rundskriv fra styret, eller den styret bemyndiger til borettslaverne gjelder på samme måte som husordensreglens bestemmelser, som en del av leiekontrakten. Henvendelser til styret skal skje skriftlig til: [gransletta@styrommet.net](mailto:gransletta@styrommet.net) eller styrets telefon.

Borettslaget har egen hjemmeside hvor du finner oppdaterte husordensregler og mye annen informasjon: [www.granslettaborettslag.no](http://www.granslettaborettslag.no)

## **15. Brudd på husordensregler**

Disse regler er en del av husleiekontrakten for Gransletta Borettslag. Brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

## **HUSLEIEKONTRAKTEN**

En del av de viktigste punktene er nevnt nedenfor.

### **Paragraf 1. Leieforholdet**

Mellom borettslag ved Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som utleier og andelseieren som leier er det inngått kontrakt om leie av nevnte leilighet med ytre rom og rett til å nytte borettslagets fellesrom.

### **Paragraf 2. Leieforholdets varighet.**

Borettslaget kan ikke si opp kontrakten så lenge leieren eier 1 andelsbevis og det borettsbevis/og eller partialobligasjon som er fastsatt for vedkommende leilighet, og for øvrig svarer sine forpliktelser i følge leiekontrakten, husleieloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingsvedtak samt husorden. Oppfyller ikke leieren disse forpliktelser, kan borettslagets styre forlange at leieren flytter på 1 en - måneders varsel (kfr. vedtektenes paragraf 7). Leieren kan skriftlig si opp sitt leieforhold med 6 måneders varsel i henhold til paragraf 7 i borettslagets vedtekter.

### **Paragraf 5. Leierens vedlikeholdsplikt**

Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling, innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler,

spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp, og betale utgiftene til ovnsfeining.

For mislig omgang med vann bærer leieren ansvaret. Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til bruken av vaskerier, rengjøring av loft og trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med borettslagets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på leierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

### **Paragraf 6. Leierens bruk av leiligheten**

Leiligheten skal kun brukes til beboelse. Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leieren kreve at samtykke og vilkåra bli gitt skriftlig. Som framleier regnes ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, søsken, adoptivbarn, som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden krever utleierens samtykke. Samtykke kan likevel bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Opptak av husstandsmedlemmer kan i ethvert tilfelle nektes av styret såfremt helserådet finner at leiligheten er eller vil bli overbefolket. Nye familier må, bortsett fra slektninger i rett oppstigende linje, bare tas inn for midlertidig opphold.

For tilfelle av at framleie blir tillatt, må framleieren før innflyttingen godkjennes av borettslagets styre. Framleie av enkeltrom må aldri skje til andre enn enslige personer.

Leieren har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten uten styrets samtykke. Leieren må ikke uten borettslagets samtykke sette opp antenner på eiendommen. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leiere og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assurancepremier eller andre faste avgifter for eiendommen. Leieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr. Jfr. Husleielovens paragraf 20.

### **Paragraf 11. Borettslagets rett til å foreta reparasjoner m.v.**

Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner, og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Borettslaget har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster over eiendommen.

# Nabolagsprofil

Gransdalen 23B - Nabolaget Gran - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Gransletta Linje 65, 79	2 min	0.2 km
Furuset T-bane, buss	8 min	0.6 km
Furuset Linje 2	8 min	0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	13.1 km

## Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	11 min	0.8 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	12 min	1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	19 min	1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	4 min	0.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	19 min	1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min	4.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min	5.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Naboskapet

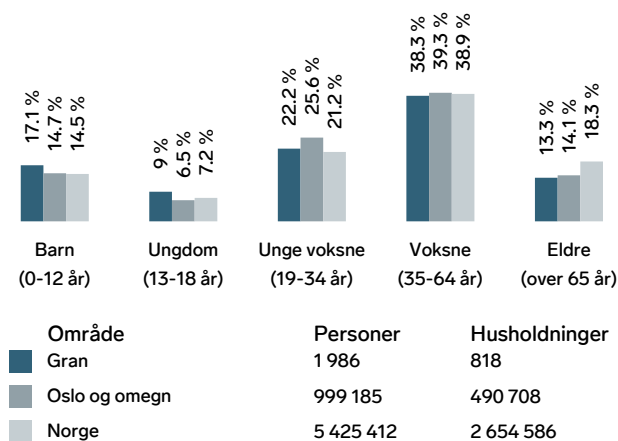
Høflige 63/100



## Kvalitet på skolene

Bra 58/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

Scala private barnehage (1-6 år) 54 barn	3 min	0.2 km
Gransletta barnehage (0-5 år) 81 barn	3 min	0.2 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km

## Dagligvare


Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	12 min	1.1 km

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

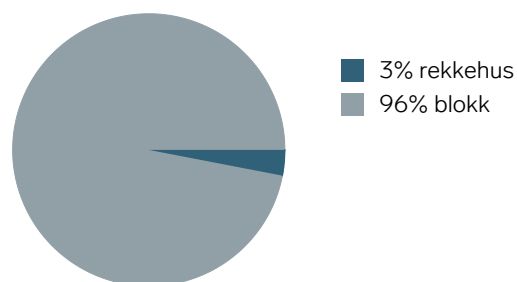
 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 81/100

## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Vesterstien/furustien balløkke | 1 min   |
| Ballspill  | 0.1 km  |
|  Furuset idrettshall           | 5 min  |
| Aktivitetshall   | 0.4 km  |
|  Actic Furuset Senter          | 5 min  |
|  Mudo Furuset                  | 7 min  |

## Boligmasse





«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

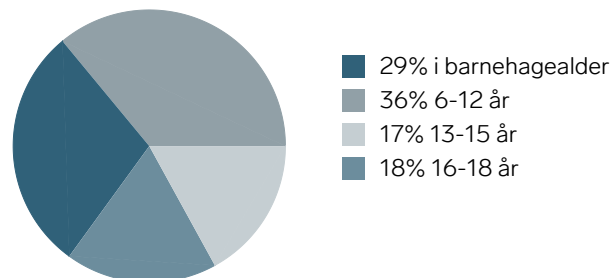
Sitat fra en lokalkjent



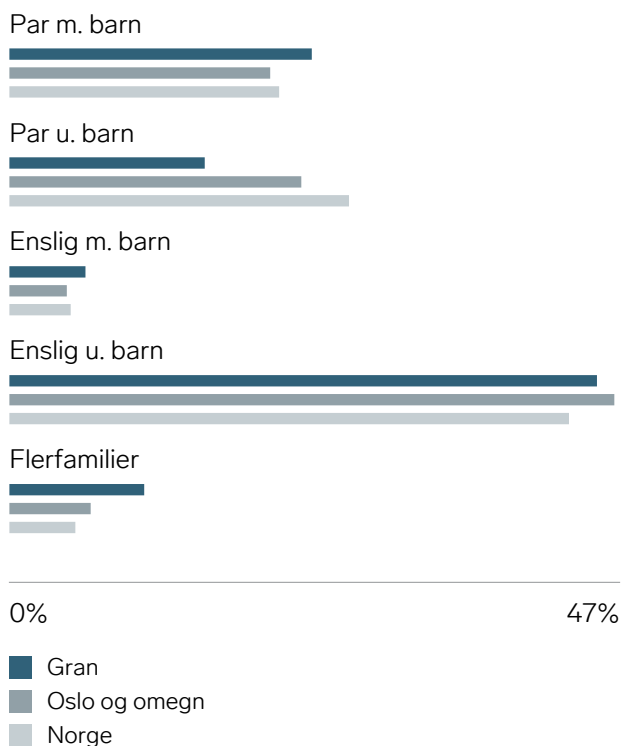
## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Furuset Senter      | 5 min  |
|  Vitusapotek Furuset | 5 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

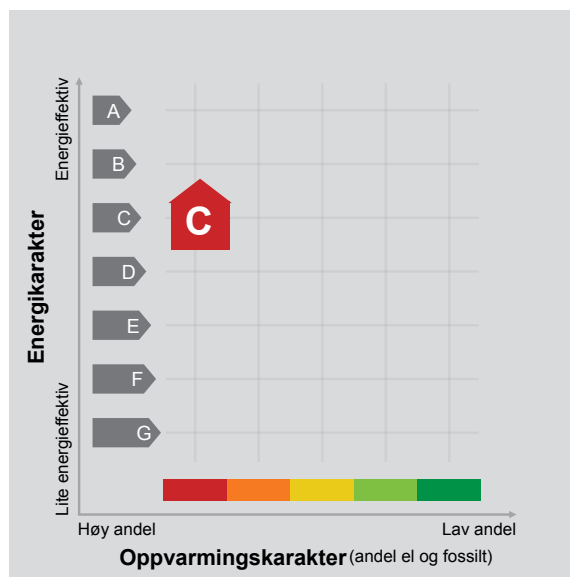
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# ENERGIATTEST



Adresse	Gransdalen 23B
Postnummer	1054
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80796927
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-216676
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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 innnetemperaturen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1979  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 82  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 energimerkeordningen. 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gransdalen 23B	80796927	H0701	0	0	170

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	52 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	82 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	82 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	196 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	57,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
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 årgjennomsnittlige 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	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,16
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2024

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	66,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	133,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 786 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 834 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 834 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 834 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,8 %
--------------------------------------	--------