PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

VALHALLAVEIEN 68

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 417

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22394-1034 **Referansenummer:** TM4262

Foretak: TAKST OG EIENDOMSVURDERING AS **Takstingeniør:** Alexander Andresen

NITO takstportal

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

Takst og eiendomsvurdering AS

Utfører takseringstjenester i Tilstandsrapport
- Skadetakst

Reklamasjonstakst
- Verditakst
- Forhåndstakst
- Skjønnstakst
- Overtagelse

Fagmann på visning
- Byggelånsoppfølging
- Kalkulering av prosjekter
- Prosjekt og byggeledelse

TAKST OG
EIENDOMSVURDERING AS

Rapportansvarlig



Alexander Andresen

takstogeiendomsvurdering@outlook.com
970 97 192

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2005.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkondør fra 2005.
Utgang fra stue til øst-vendt overbygget veranda på 8 m². Bærende konstruksjoner av armert betong, malt overflate. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,0 meter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Små høydeavvik. Ca 1 cm over hele rommet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget i 2009 ifg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Membranen er ikke synlig ved terskel. Badegulvet har for lite fall ihht dagens krav.
Det er ukjent slukløsning og banemembran med ukjent utførelse.
Grunnet dusjkabinett er det ikke er tilkomst til sluk så er det vanskelig å bekrefte sluk eller membran utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.
Ikke hensiktmessig med hulltagning da sluk ligger mange meter fra referansepunkt. Målt etter fukt fra hull i gipsen i servantskapet på kjøkkenet som ligger så nærme sluket det er mulig å måle. Ingen tegn til fuktskader. Fuktighet i vegg mot bad målt 6%. Kravet er 15%, så det ligger godt under dette.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Det er waterguard instalert i benkeskap med vask. Kjøkken fra 2009.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da det ikke er noe fordelerskap.
Det er avløpsrør av plast. Soilrør/ hovedstamme ikke inspisert.
Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.
En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Stoppekran er lokalisert i hjørneskapet på kjøkkenet. Forholdsvis vanskelig tilkomst til denne.
Sikringsskap lokalisert i fellesgang
Automatsikringer med jordfeilbrytere
Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Rekkverkshøyde målt til 100cm. på balkong. Felles brannvarslingssystem.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

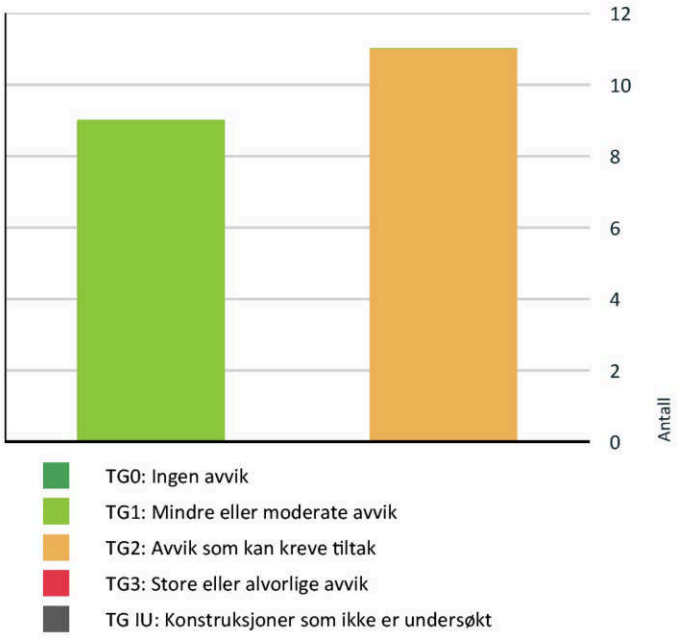
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger men de har annen løsning enn det som foreligger idag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2005.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkondør fra 2005.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til øst-vendt overbygget veranda på 8 m². Bærende konstruksjoner av armert betong, malt overflate. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er små skader i parkettgulvet etter gulvsliping eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Dette har ingen konsekvenser utover de visuelle .

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Små høydeavvik. Ca 1 cm over hele rommet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom er noe treg å åpne/ lukke

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget i 2009 ifg eier.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

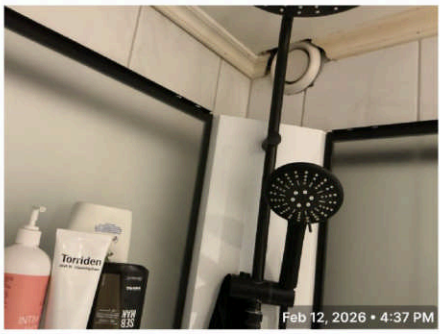
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser og listverk rundt ventil fremstår ufagmessig utført.
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Membranen er ikke synlig ved terskel. Badegulvet har for lite fall ihht dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da det er utilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet kan vann bli stående uten å renne til sluk. Det er fornuftig at det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og banemembran med ukjent utførelse. Grunnet dusjkabinett er det ikke er tilkomst til sluk så er det vanskelig å bekrefte sluk eller membran utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett gjør at det ikke er tilkomst til sluk og membranløsning kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om. Dette vil være naturlig ved en oppgradering av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

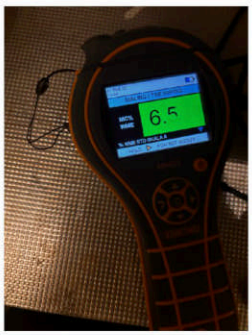
Konsekvens/tiltak

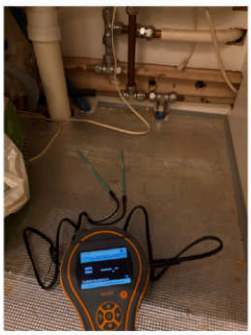
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er ikke alle boretslag som godkjenner elektrisk vifte så det må undersøkes før evt utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke hensiktmessig med hulltagning da sluk ligger mange meter fra referansepunkt. Målt etter fukt fra hull i gipsen i servantskapet på kjøkkenet som ligger så nærme sluket det er mulig å måle. Ingen tegn til fuktskader. Fuktighet i vegg mot bad målt 6%. Kravet er 15%, så det ligger godt under dette.





KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Det er waterguard instalert i benkeskap med vask. Kjøkken fra 2009.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da det ikke er noe fordelerskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Soilrør/ hovedstamme ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

Tilstandsrapport

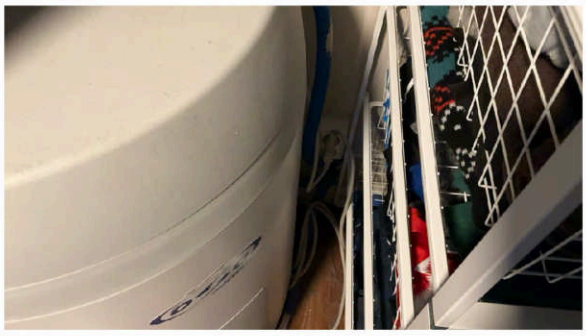
En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





TG 1 Oppvarming

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er). Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Andre installasjoner

Stoppekran er lokalisert i hjørneskapet på kjøkkenet. Forholdsvis vanskelig tilkomst til denne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekranen har en vanskelig tilkomst og kan være utfordrerne å betjene ved en vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanskelig å utbedre dette uten større inngrep men beboer bær være aktsom på dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i fellesgang
Automatsikringer med jordfeilbrytere

Tilstandsrapport

Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Fulgte med kvittering på EL anlegg i leiligheten. Der av samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg datert 22.12.2009. Dette ble utført av Nelfo

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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





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

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverkshøyde målt til 100cm. på balkong. Felles brannvarslingssystem.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

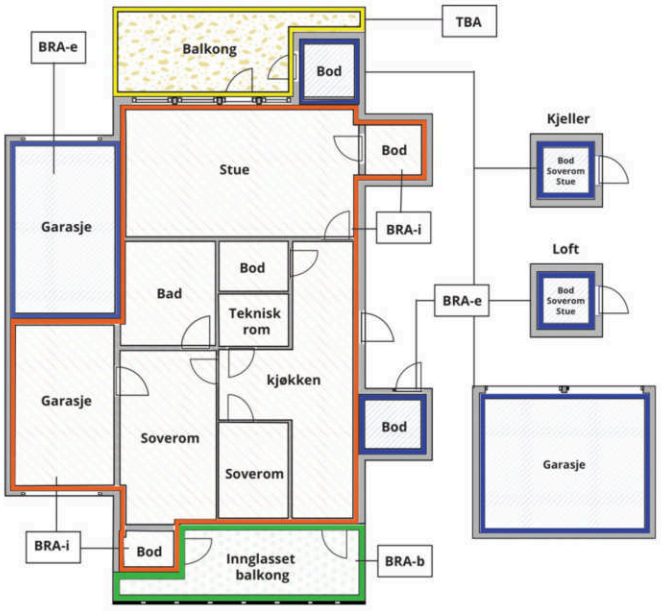
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51	3		54	8
SUM	**51**	**3**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, soverom, stue, gang	Bod	

Kommentar

Det er en bod på balkongen på 1, 3m2 og en bod i kjeller på ca 2 m2 ifg selger. Himlingshøyde 2, 36 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger men de har annen løsning enn det som foreligger idag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Alexander Andresen	Takstingeniør
	Kristian Rakic	Kunde
	Julie M Bonde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	417	0	0	2880.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallaveien 68

Hjemmelshaver
Al Grønlia Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2 roms leilighet beliggende på Tårnåsen. Balkong som vender mot skogsterreng. Østvendt balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfalt, Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning,

Bebyggelsen

Boligblokk over fire etasjer. Støpt plate på mark. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i betong og liggende/stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie. Glatt entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Verandadør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2000, 2003 og 2005. Bygningen stod ferdig i 1976 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Ja
Oversendte megleropplysninger (Norkartopplysninger, reguleringsbestemmelser, grunnkart, mm)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260026

Selger 1 navn
Kristian Rakic

Gateadresse
Valhallaveien 68

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fulgte med kvittering på EL anlegg i leiligheten. Der av samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg datert 22.12.2009. Dette ble utført av Nelfo. Det er ikke utført noe oppgradering av el anlegg i mitt eierskap.

Arbeid utført av: Norsk El-entreprenør AS og Olav C. Jensen & Søn AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja dette er utført av Olav C. Jensen & Søn AS og kvittering følger med

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har en avtale med Elaway for ladning av elbil

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borettslag ble det byttet tak.

Arbeid utført av: Utført i regi av borettslaget og Usbl

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

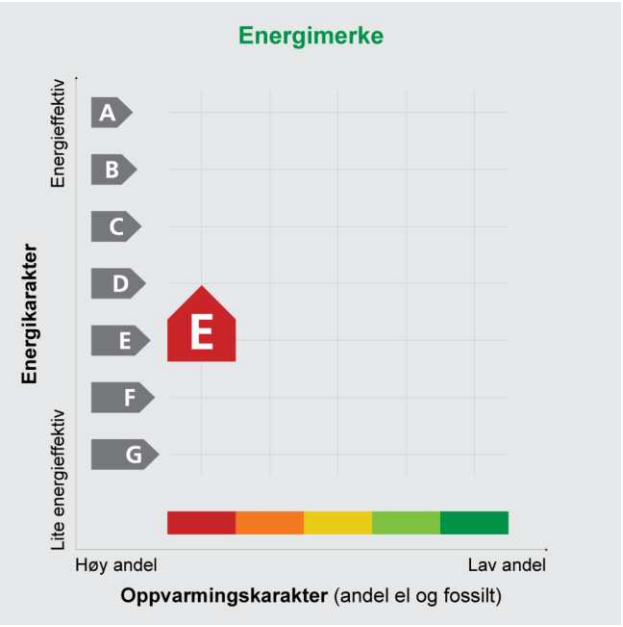
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Rakic	98adf4480d2900add1cb 9aca9d70ced1176c2594	19.02.2026 09:54:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260026

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

ENERGIATTEST

Adresse	Valhallaveien 68
Postnr	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	238
Bnr.	417
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	149553843
Bolignr.	H0209
Merkenr.	A2021-1240319
Dato	22.03.2021



Innmeldt av	Lena Engstrøm

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valhallaveien 68
Postnr/Sted: 1413 TÅRNÅSEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0209
Dato: 22.03.2021 15:18:16
Energimerkenummer: A2021-1240319
Ansvarlig for energiattesten: Grønlia Borettslag A/L
Energimerking er utført av: Lena Engstrøm

Gnr: 238
Bnr: 417
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 149553843

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valhallaveien 68	H0209	238/417	64	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAKIC KRISTIAN 151004*****	Eiendomsrett 1/1	Valhallaveien 68 1413	Bosatt

Vegadresse: Valhallaveien 68

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	806 Øvre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149553843		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1976

1: Bygning 149553843: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3416
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3416
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	53

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1976	07.12.1994

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	854	0	854	0	0	0
H03	14	854	0	854	0	0	0
H02	14	854	0	854	0	0	0
H01	11	854	0	854	0	0	0

Borettslag

Navn	AL GRØNLIA BORETTSLAG	Org.nr	950656727
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	238/417	2880.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 747 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	44 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	91 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal	2 880 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	TÅRNÅSEN

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017006)
Navn	Tårnåsen senter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9350/2017006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 72 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV2
	Delareal 2 808 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

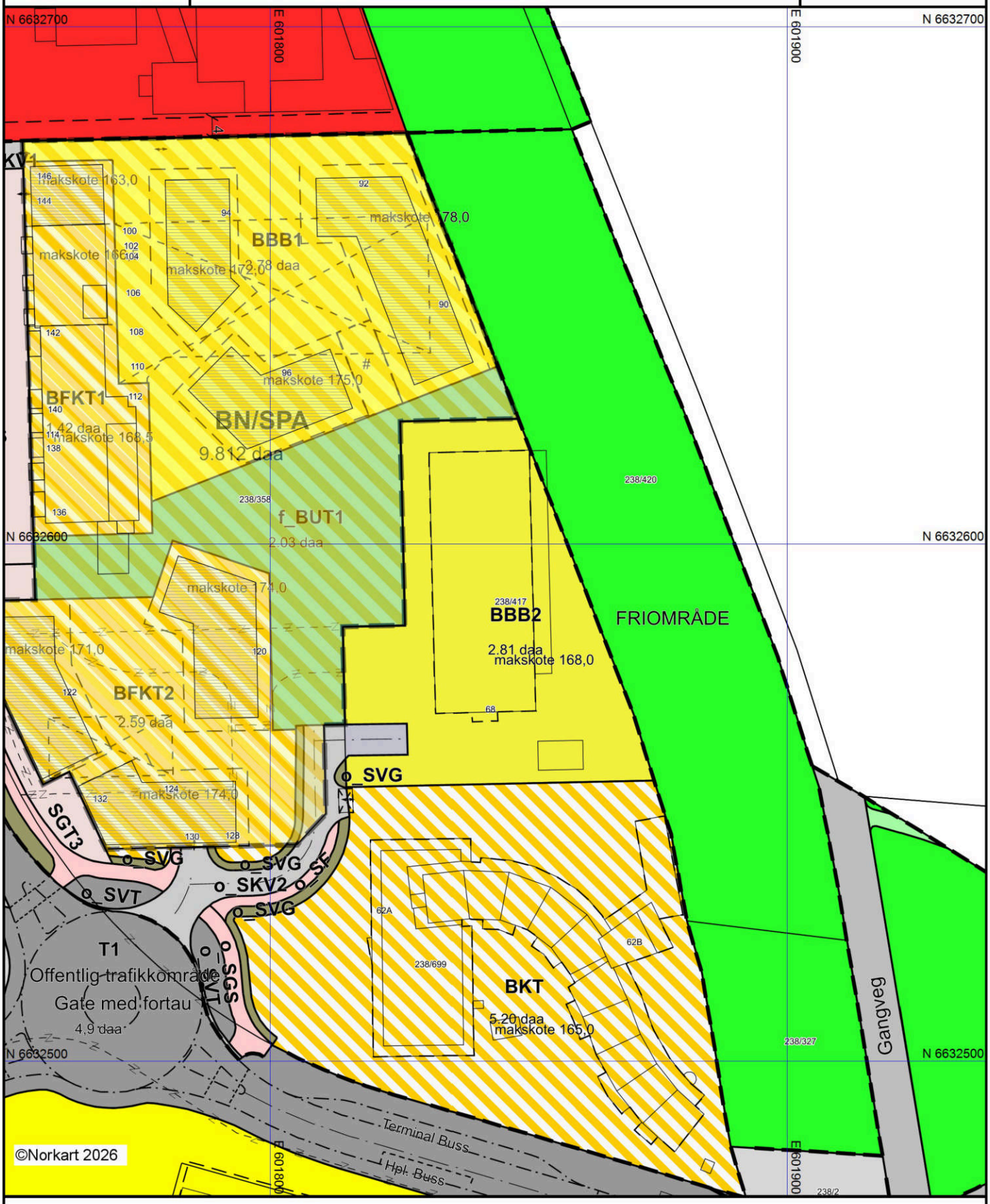
Reguleringsplankart

Nordre Follo kommune

Eiendom: 238/417
Adresse: Valhallaveien 68
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

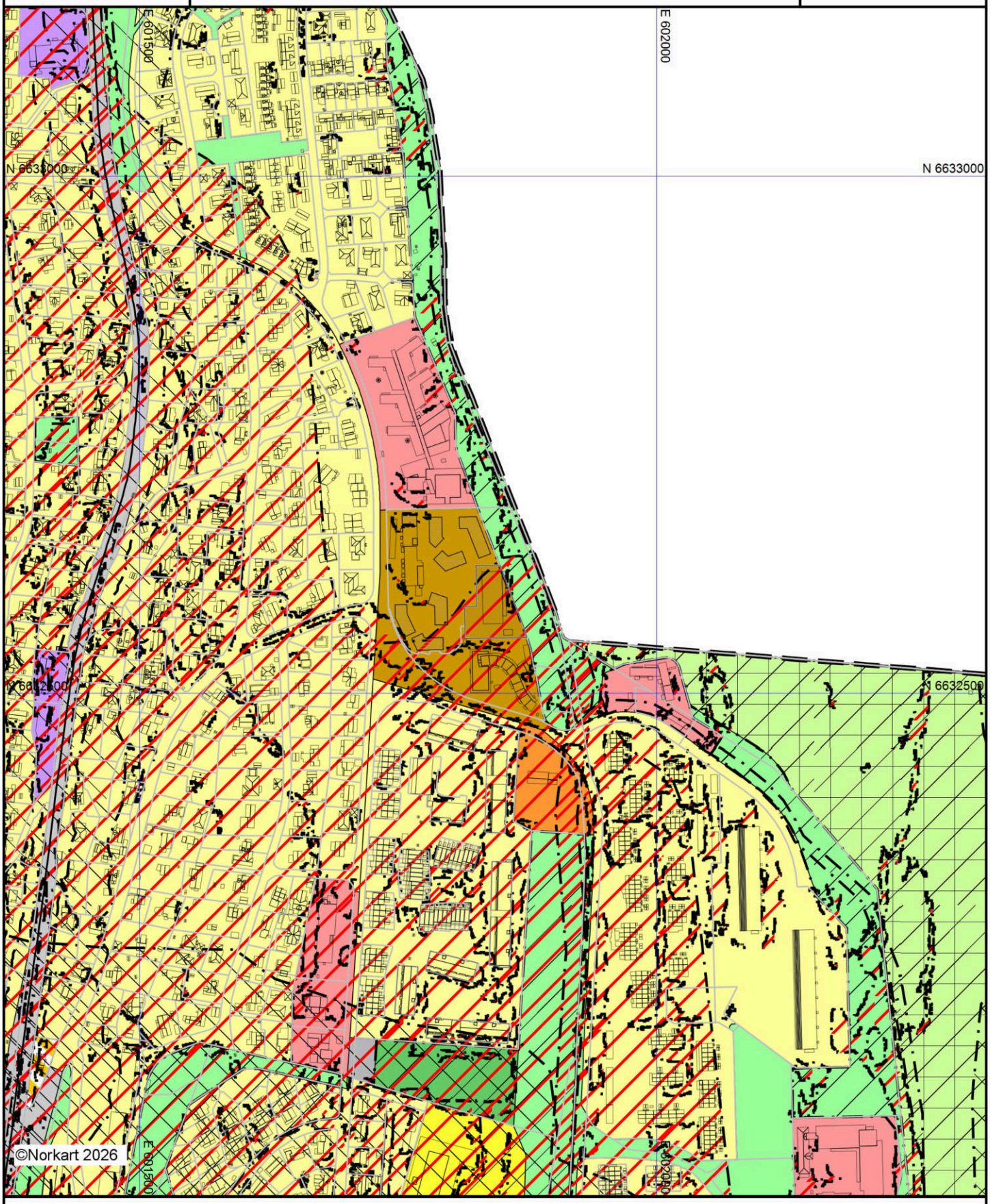
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/417
Adresse: Valhallaveien 68
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende

0217-2017006 **Tårnåsen senter**

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	25.03.2019	*Datert:*	19.2.2019	*Arkivsak:*	17/3290
Gjennomføringsfrist:					
Mindre endring	*Nr. 1*				
Vedtatt	**08.10.2019**			*Arkivsak:*	17/3290
Mindre endring	*Nr. 2*				
Vedtatt	**08.03.2022**			*Arkivsak:*	21/02088

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging og modernisering av lokalsenteret. Planen tilrettelegger for ca. 135 nye boliger og ca. 3 500 m² BRA kombinert forretning/kontor/off. eller privat tjenesteyting.

Feltene BBB2 og BKT er tatt med i planen for å oppdatere bestemmelser og for å ha en reguleringsplan for hele Tårnåsen sentrumsområde.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2017006	Vertikalnivå 1
0217-2017006	Vertikalnivå 2

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1 og BBB2
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1
1800	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting)	Felt BFKT1 og BFKT2
	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/kontor/tjenesteyting)	Felt BKT
1900	Kombinert næring/parkering	Felt BN/SPA
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Vei	Felt SKV1, o_SKV2 og o_SKV3
2012	Fortau	Felt o_SF
2014	Gatetun	Felt SGT1, o_SGT2, SGT3 og o_SGT4
2015	Gang-/sykkelvei	Felt o_SGS
2018	Annen veigrunn - teknisk anlegg	Felt o_SVT
2019	Annen veigrunn – grøntareal	Felt o_SVG

§3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan for vertikalnivå 2 i målestokk 1:200 som også viser nødvendige tiltak på felt BBB2 og BKT.

3.2 Vann og avløp

Det skal etableres tosidig vannforsyning. Det skal tilrettelegges for rehabilitering av kommunale vann- og avløpsledninger fra krysset Valhallaveien/ Augestadveien og frem til planområdets nordvestlige hjørne, slik at dette kan utføres samtidig med andre infrastrukturarbeider innenfor planområdet.

3.3 Overvann- og flomhåndtering

Overvann skal håndteres på egen tomt. Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier. Det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,4.

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges overvannsplan som skal godkjennes av kommunen. Overvann skal fortrinnsvis ledes mot terreng øst for planområdet.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2).

3.4 Universell utforming

Uteområdene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Nye bygg og utearealer skal plasseres slik at det ikke er behov for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming. I forbindelsen mellom SGT1/SGT3 og f_BUT1 skal det anlegges en trappeforbindelse med rampesystem. Stigning på rampen skal maks være 1:15 og tverrfall maksimum på 1:50. Rampen skal ha taktile og visuelle markeringer slik at den skiller seg tydelig fra trappen. Ledesystem på SGT1-SGT4 og BUT1 må føre til en del av trappen hvor det ikke er rampe, og hvor det er håndløper. Sittegrupper skal være utformet slik at alle, også rullestolbrukere, kan bruke dem. Der det ikke finnes naturlige lederlinjer, skal det anlegges ledelinjer. Dette gjelder spesielt adkomst fra torget i SGT1 over BUT1 til Kongeveien og til Tårnåsen aktivitetssenter.

3.5 Nettstasjoner og energisentraler

Søknad om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Nettstasjoner kan integreres i bebyggelsen, eller tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense, og inngår ikke i tillatt utnyttelsesgrad.

3.6 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- alle boenheter har en stille side, hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides.

- mer enn 50% av rommene for varig opphold (kjøkken, stue, soverom) inkludert minst ett soverom i nye bygg har vindu som kan åpnes mot stille side.
- minst 70% av privat og felles uteoppholdsareal tilfredsstiller kravene i tabell 3.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Støy i anleggsperioden:

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder T-M 128/2014**.** Følgende støygrenser skal gjelde:

Bygningstype	**Støykrav på dagtid, ukedager ($L_{pAeq12h}$ 07-19)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65

- Det tillates ikke grunnarbeider (f.eks pigging, spunting, boring, massetransport) som skaper støy før kl. 09:00 og etter kl.17:00 på hverdager.
- Det tillates ikke anleggsarbeid i helger eller helligdager.

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens lengde	**Grenseverdiene for støykrav skjerpes med:**
Fra 7 uker til og med 6 mnd	3 db
Mer enn 6 mnd	5 db

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 tabell 3.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak.
Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

3.7 Parkering for bolig

- Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- 50 % av plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil, og alle p-plasser skal kunne tilrettelegges for fremtidig etablering av ladepunkt.
- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpool-ordning. En bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.

Felt BBB1, BFKT1, BFKT2, BBB2 og BKT
Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**	
		Min.	**Maks.**
Bolig	Pr. boenhet	0,7	1,2

P-plasser på terreng innenfor felt BBB2 og BKT trekkes fra ved beregning av parkeringsplasser.

Felt BBB2
Det tillates maks. 21 p-plasser på terreng innenfor felt BBB2.

Felt BKT
Det tillates maks. 32 p-plasser på terreng innenfor felt BKT.

3.8 Parkering for næring og offentlig-/privat tjenesteyting

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg i henhold til tabell nedenfor.

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min.	Maks.
Forretning/handel	100 m² BRA		1
Kontor	100 m² BRA		0,7
Off./privat tjenesteyting	100 m² BRA	1	1,5

I felt BKT tillates overflateparkering.
Det tillates inntil 2 HC-plasser på terreng i felt SGT1.

3.9 Parkering for sykkel

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i felles garasjekjeller og utendørs i henhold til tabell nedenfor. Utendørs sykkelparkering skal anlegges med overdekning i nærheten av hovedinnganger, i form av forankrede sykkelstativer.

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	100 m² BRA	2,5
Dagligvare/forretning	100 m² BRA	1,0
Off./privat tjenesteyting	100 m² BRA	1,0

- Minimum 10% av sykkelplassene under tak/ i garasjekjeller skal tilrettelegges for ladning av el-sykkel/rullestol.

3.10 Adkomst for nød- og nyttetransport

Alle boliger skal ha kjøreadkomst for nød- og nyttetransport via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 m bredde og svingradier tilpasset lastebil. Der adkomst eller oppstillingsplass for nødtransport anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøretøyer med min.10 tonn akseltrykk.
Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring i boligområdene.

3.11 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og material- og fargebruk.
Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming.
Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.
Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.
Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.

For forretningsbygg skal det utformes skiltplan.

3.12 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet, og til Grønlia borettslag og Tårnåsen aktivitetssenter.

3.13 Beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjon og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter.
- Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste".
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1. Skjæringer og fyllinger for øvrig skal ikke være brattere enn 1:3.
- Beplantning bør være insektvennlig og i tråd med vedtaket om at Oppegård skal være en pollinatorvennlig kommune.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (alle felt unntatt BBB2 og BKT)

4.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltene.

Beregning av utnyttelsesgrad

- Areal under terreng eller med uteoppholdsareal på lokk, og som benyttes til parkering, tekniske rom, tilfluktsrom, boder og trappe-/heisrom inngår ikke i beregning av BRA.
- Nettstasjoner og energisentraler inngår ikke i beregning av BRA.
- Utvendig overdekning av felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Bruksareal regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 meter. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt BRA totalt	Areal til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor
BBB1	**5850**	
BFKT1	**2 400**	**Maks. 815**
BFKT2	**4 650**	**Maks. 600**
BN/SPA		**Min. 3000**

- Arealene til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor innenfor felt BFKT1 og BFKT2 skal medregnes i maks. tillatt BRA totalt.

4.2 Estetikk og utforming

Generelt

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Materialbruken innenfor planområdet skal fremstå sammenhengende og helhetlig og i tråd med planbeskrivelsen/detaljreguleringens punkt 3.6. Dette gjelder også uteanlegget. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås med f.eks. inntrukne hjørner og sprang i fasade.

All næring skal lokaliseres på terrengnivå eller gateplan. Publikumsrettet næring skal ha inngang og henvendelse mot felt SGT1 eller SGT3.

Uteareal
Utearealene skal utformes med vekt på god landskapsarkitektur og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og det skal tilrettelegges for beplantning av større trær. Rundt trær skal det benyttes minimum 1,0 meter vekstlag. På arealer som ikke inngår i plan for overvannshåndtering, skal det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter. Ved beplantning skal skyggevirkning på tilgrensende eiendommer hensyntas.

Belysningen skal være parkmessig.
Det skal sikres god terrengtilpasning til tilgrensende eiendom gnr/bnr 238/657.

Tak

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner og takterrasser tillates etablert inntil 3 m over regulert gesimshøyde. Takkoppbygg tillates på maks 20% av takflatene. Takoppbygg skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg, og gir minst mulig skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse.

Takterrasser

Takterrasser skal utformes som takhager med et tydelig grønt preg. Takterrasser skal opparbeides med vanningsmulighet og tilstrekkelig vekstmedium i plantekasser/-kummer for busker, stauder og dyrkning.

Takterrasser skal utformes med forskjellige oppholdssoner skjermet mot vind og sol.

Rekkverk skal være trukket tilbake fra fasadeliv minimum avstand lik høyde.

Bokvalitet/lysforhold

Det tillates ikke boliger ensidig henvendt mot nord eller nordøst. Ensidige leiligheter skal ikke overstige 30% av totalt antall leiligheter. Boligene skal ha varierende størrelse og det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m² BRA.

Maks. tillat dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Innenfor felt BFKT2 tillates balkonger utkraget inntil 1,5 m over byggegrense/formålsgrense og en høyde på min. 5 m fra SGT3, SGT4, o_SVG og o_SKV2.

4.3 Felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet: 45 m².

Utregning av MUA skal ta utgangspunkt i følgende:

- Kjørbare gangveier internt i boligområdene kan medregnes i MUA.
- Felles takterrasser kan medregnes i MUA.
- Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Private balkonger og terrasser, renovasjonsareal, areal for avfallshenting, sykkel- og bilparkering på terreng og veiareal kan ikke medregnes i MUA. Restarealer som ikke egner seg for opphold kan ikke regnes som MUA.

Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst min. 5 timer ved jevndøgn.

4.4 Privat uteoppholdsareal

Alle nye boenheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte adkomst til privat uteplass på terreng. Private uteplasser på terreng tillates avskjermet med levegg eller beplantning. Levegger kan oppføres i inntil 1,8 m. høyde.

4.5 Lekeplasser

Minimum 30% av areal avsatt til felles uteoppholdsareal skal opparbeides som lekeplasser. En nærlekeplass på minst 600 m2 skal anlegges på felt f_BUT1. Minimum 50% av lekeplassen skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Lekeplasser skal ha en variert og fleksibel utforming og et innhold tilpasset lek, ballspill og aktivitet for ulike aldersgrupper. Lekeapparater skal være utført i robuste materialer med god kvalitet. Bruk av plastmaterialer skal unngås. Sosiale soner i tilknytting til lekeplasser skal ha benker og bord.

4.6 Blå/grønn faktor

Innenfor planområdet skal det beregnes en blå/grønn faktor på minimum 0,7 i henhold til matrise fra Miljødirektoratet. Utfylt matrise skal følge søknad om tiltak innenfor planområdet.

4.7 Energiløsning

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes lokal termisk energiforsyning i form av en brønnpark. Alle nye boliger skal tilrettelegges med vannbåren varme.

Solenergiproduksjon skal vurderes på hensiktsmessige fasadeflater.

4.8 Renovasjon

Det stilles krav om nedgravde løsninger for avfall i planområdet. Renovasjonsløsninger i planområdet skal primært være felles løsninger og godkjennes av kommunen og kommunens renovasjonsselskap.

4.9 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Når det finnes flere standardiserte produkter /løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht. offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5 Bestemmelser til arealformål – boligbebyggelse/kombinerte formål

5.1 Kombinerte formål, felt BN/SPA

5.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert to nivåer parkeringskjeller og næringsareal innenfor feltet.

Innenfor feltet kan det også tillates tekniske rom, bod-areal tilhørende boliger og tilfluktsrom.

5.2 Uteoppholdsareal, felt f_BUT1

Arealet omfatter felles uteoppholdsareal. Området skal være felles for felt BBB1, BFKT1 og BFKT2.

Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

f_BUT1 skal utformes med nærlekeplass, åpent vannspeil og flere sittegrupper i tråd med § 4.2. Det skal tilrettelegges for variert aktivitet og helårsbruk.
Mellom BFKT1 og BFKT2 skal det anlegges et trappeanlegg med rampe i tråd med § 3.4.

Belysning, vegetasjon og materialvalg skal brukes bevisst for å markere gangstrøket fra Valhallavallen til Kongeveien og til rundkjøringen gjennom området, slik at det skiller seg fra øvrig uteareal.

Det tillates nedgravde avfallsbeholdere med tilhørende oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i feltet. Avfallsbeholdere og oppstillingsplass skal være lokalisert i umiddelbar nærhet av felt o_SKV2.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Gatetun, felt SGT1 –SGT4

Det tillates varelevering, uteservering og torghandel innenfor feltet.

Det tillates inntil 2 HC biloppstillingsplasser på terreng innenfor felt SGT1.

På torget (SGT1, o_SGT2) eller i overgangen mellom torg og til g/s veien skal det etableres større trær. Det skal etableres forskjellige sittegrupper både i skygge og sol, som er rettet mot torget. Torget i felt SGT1 og o_SGT2 skal gis en identitetsskapende kunstnerisk utsmykking. Det skal tilrettelegges for strømuttak på torget.

Nedre torg felt SGT1 - SGT4 skal anlegges med heller eller lignende. Denne kvaliteten videreføres opp trappa og over felt BUT1 slik at belegget understreker forbindelsen fra Valhallaveien til Marka og til rundkjøringen.

6.3 Vei, felt SKV1 og o_SKV2

Felt SKV1 og o_SKV2 skal opparbeides i tråd med plankartet og veitegningene, datert 16.05.2018. Vegen skal ha stigning på maks. 8% og tverrfall på maks. 1:65.

Fotgjengeroverganger skal være utformet på en slik måte at de synes tydelig i trafikkbildet med klar prioritering av myke trafikanter.

6.4 Gang-/sykkelvei, felt o_SGS og o_SF

Felt o_SGS og o_SF skal opparbeides i tråd med plankartet. Kjørebanebredde for felt o_SGS skal være minst 3m.

Felt o_SF skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell. Stigningsforhold skal være tilsvarende felt o_SKV2.

Der o_SGS ligger inntil formålet gatetun kan gang-/sykkelvei anlegges i samme bredde, men uten avvisende fysisk begrensning i form av kantstein etc. mot tilgrensende markdekke. Gang-/sykkelvei skal markeres tydelig med kontrasterende farge- eller materialbruk dersom den anlegges trinnløst mot tilgrensende gatetun.

§ 7 Eierform

7.1 Offentlige arealer

Felt o_SGS, o_SKV1-3, o_SVT, o_SVG, o_SGT2 og o_SGT4 skal være offentlige arealer.

§ 8 Områdebestemmelse

8.1 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde # skal det sikres fri passasje på minst 12 m i hele fasadelengden og fasadehøyden på tilgrensende bygg for å sikre solbelysning i indre gårdsrom.

§ 9 Krav om nærmere undersøkelser (pbl. §12-7 nr 12)

9.1 Forurensning i grunnen

Før fremtidige bygge- og gravearbeider må gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse som utreder behovet for utskiftning av masser og tiltaksplan for håndtering av forurenset jord.

9.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplanen for Oppegård kommune 2011-2022 §15-15. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Miljøoppfølgingsplanen skal være offentlig og ligge lett tilgjengelig på kommunens informasjonssider. Miljøoppfølgingsplanen skal blant annet vise hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid
- Støy
- Parkering, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og adkomst til Tårnåsen senter, Grønlia borettslag, Tårnåsen aktivitetssenter i anleggsperioden.
- Hvordan hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede hensyn tas i anleggsperioden.
- Massetransport og massedeponering
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Hele området ligger innenfor støyfølsom bebyggelse, og det skal legges inn rutiner for hvordan anleggsarbeidet skal varsles.
- MOP skal inneholde bestemmelser om utarbeidelse av ny MOP/tillegg til eksisterende MOP, dersom de tiltak som er beskrevet i planen ikke kan følges, samt bestemmelser om hvilke følger et eventuelt avvik vil ha for fremdriften av anlegget.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Hvert felt skal bygges ut samlet. Det skal fremgå av første rammesøknad hvordan tilstrekkelig MUA løses for hvert felt.

10.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse etter pbl § 20 skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for kommunalteknisk anlegg (vei, veilys, vann og avløp)
- Teknisk plan for fordrøyning og bortledning av overvann, jfr. 3.3
- All eiendomsdannelse skal være på plass (fradelinger, sammenføyninger etc.)
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Miljøoppfølgingsplan jfr § 9.2
- Renovasjonsløsning jfr. § 4.8

Før det gis rammetillatelse må det vises hvordan adkomst, parkering og nødvendige tiltak på BKT og BBB2 løses og at disse er sikret gjennomført.

Parkering for BBB2 (29 p-plasser) og BKT i felles garasjeanlegg skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen finner tilfredsstillende, jf. § 3.7.

10.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før første brukstillatelse i de enkelte felt gis skal følgende tiltak innenfor feltet være ferdigstilt:

- Nødvendig kommunalteknisk anlegg
- Energiforsyning ihht. § 4.7
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, forgjengere og bevegelseshemmede
- Skjerming mot støy ihht § 3.6

Utomhusarealer og de arealer som inngår i MUA-beregning skal være ferdig opparbeidet. Ved brukstillatelse i vinterhalvåret skal utomhusarealene være ferdigstilt senest 1.juni nærmeste sommer.

Før siste brukstillatelse gis i feltene BBB1, BFKT1 og BFKT2 skal det skal etableres ny adkomst/ turvei fra BUT1 til Kongeveien og marka mellom bygg 5 og Grønlia borettslag. Turveien skal etableres med belysning tilpasset stedet. Delen av eiendommen (gnr./bnr 38/420) som ligger øst for BBB1 skal det etableres enkle installasjoner for klatre- og balanselek og sittegrupper tilpasset eksisterende terreng og natur.

Før brukstillatelse for felt BFKT1 gis, skal SGT1, o_SGT2 og tilgrensende gang- og sykkelvei o_SGS være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse for felt BFKT2 gis, skal SGT3, o_SGT4 og tilgrensende gang- og sykkelvei o_SGS være ferdig opparbeidet.

Før første brukstillatelse gis i felt BFKT2 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Felt o_SKV2
- Felt o_SF
- Felt o_SGS, gang- og sykkelveien langs BKT
- Ny avkjørsel til BKT fra SKV2
- Ny avkjørsel til BBB2 fra SKV2
- Ny parkering for BKT
- Flytting av tekniske anlegg (gasstank)

Nordre Follo kommune

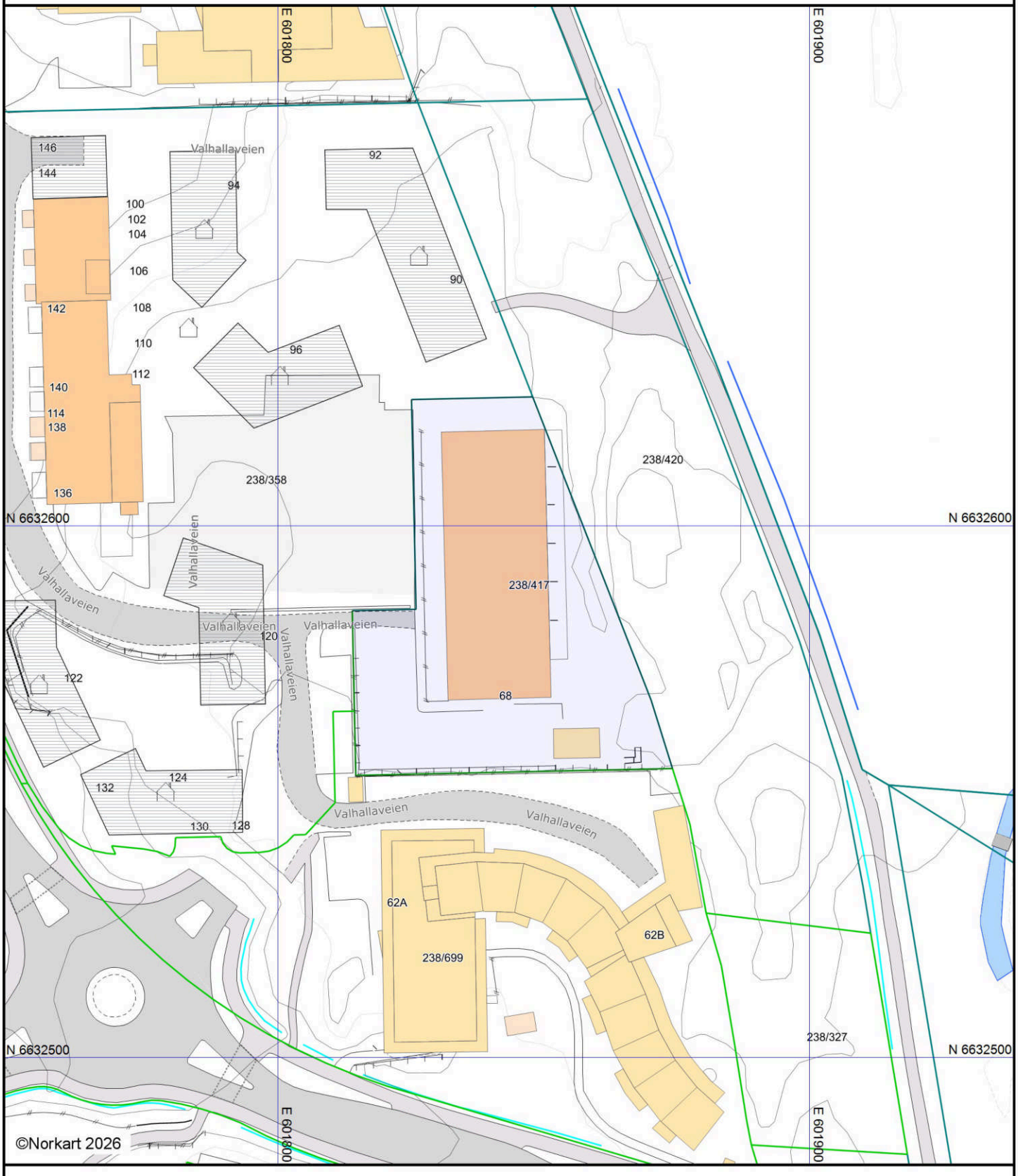
Grunnkart

Eiendom: 238/417
Adresse: Valhallaveien 68
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

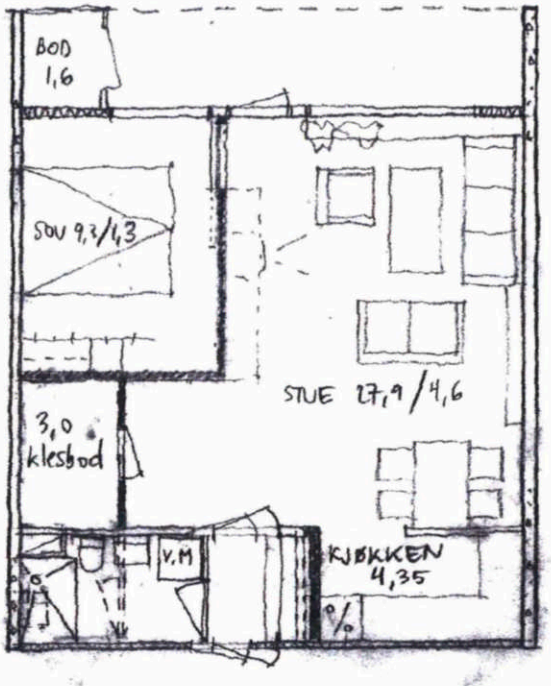
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

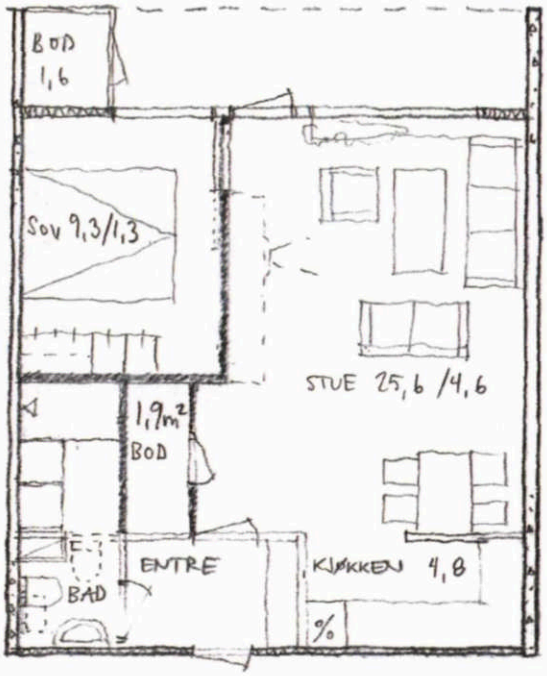


ALT. 1

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
POSTBOKS 58,
1411 KOLBOTN

1:100

4/4/2011, ML

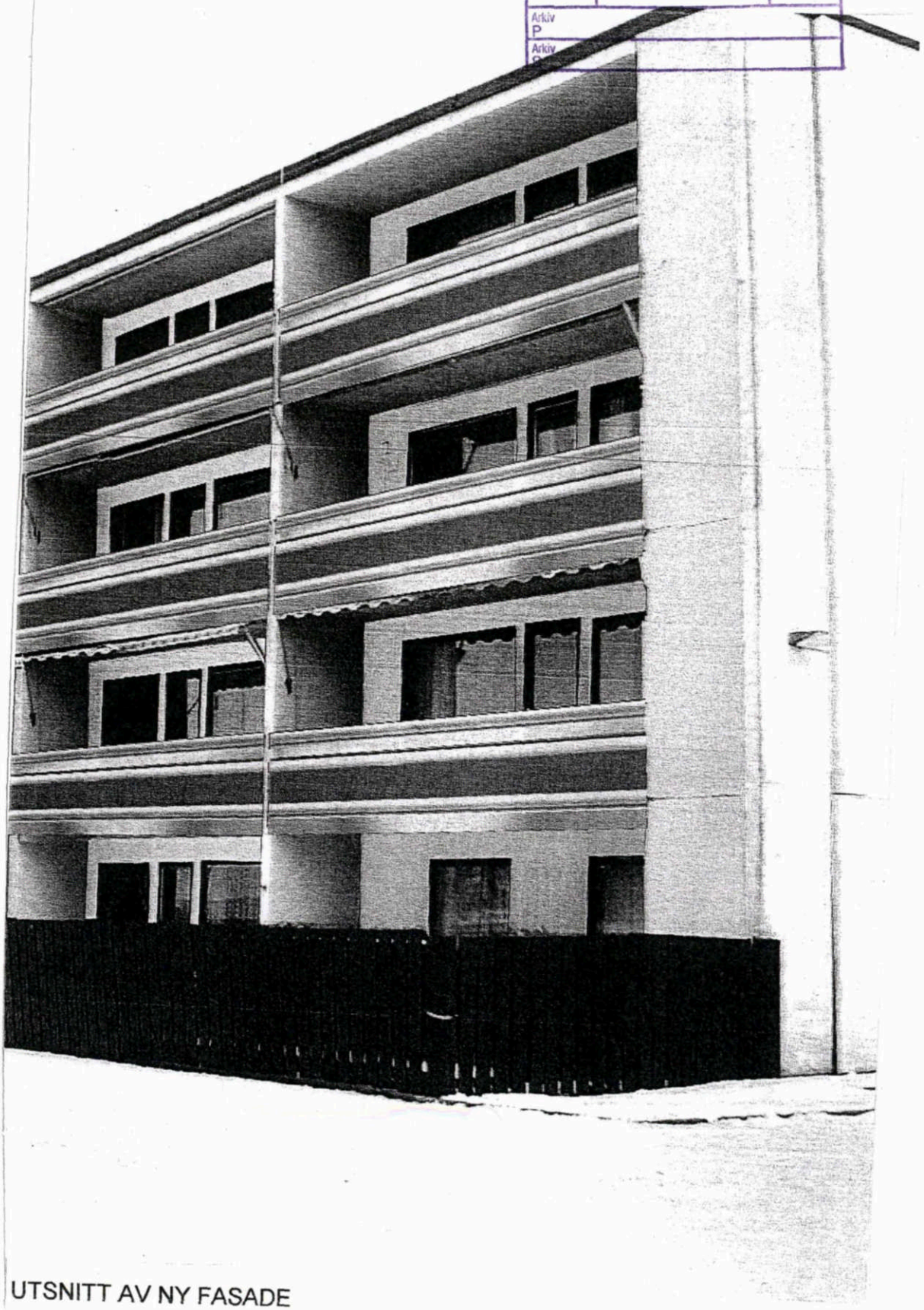


ALT. 2

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
POSTBOKS 58
1411 KOLBOTN

1:100
4/4/2011, MK

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
27. DES. 2005
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv



UTSNITT AV NY FASADE

VEDLEGG: E-2

Grønlia

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Saksb.
Beh.
27. DES. 2005
Arkiv
P
Journ
S

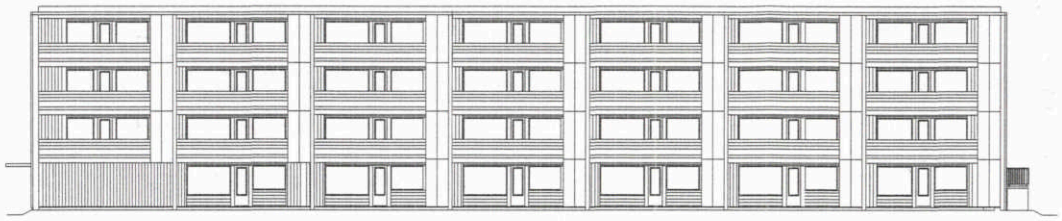


Eks. fasade

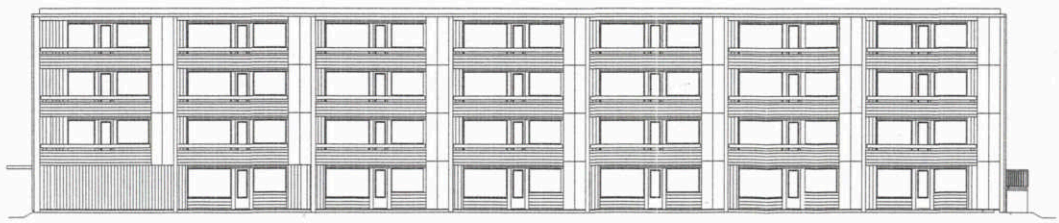


Ny fasade

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Bnr. 27. DES. 2005 Fnr.
Arkiv P
Arkiv S



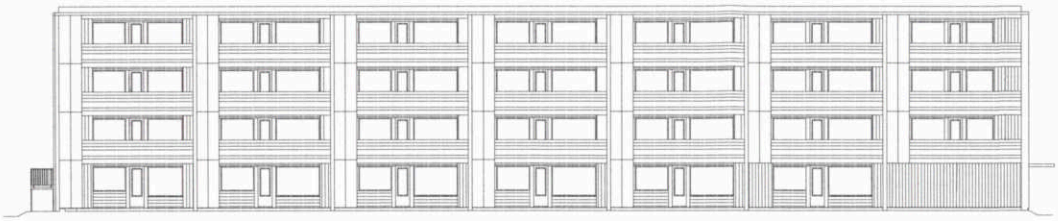
NY. FASADE MOT ØST



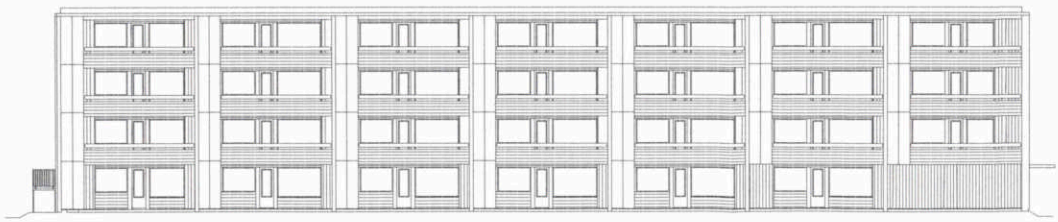
EKS. FASADE MOT ØST

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
ØSCARSGT 52
TELEFON: 22 28 35 39
TELEFAX: 22 28 35 91
E-MAIL: ke.larsson@eldamon.no

prosjekt navn	GRØNLIA BRL
tegnet av	VAJ
kontrollert av	KEL
adresse / gnr-bnr	Vallhallaveien 68 1411 Kolbotn gnr. 38 bnr. 417
godkjent av	KEL
målestokk	
tegning navn	NY FASADE EKS FASADE
dato	19.10.05
mål	
vår prosjekt nr.	
tegning nr.	467-01
revisjon	



NY FASADE MOT VEST



EKS. FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 27. DES. 2005 Bilag
Arkiv
Arkiv

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

OSCARSGT 52
TELEFON: 22 28 35 39
TELEFAX: 23 38 35 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

GRØNLIA BRL

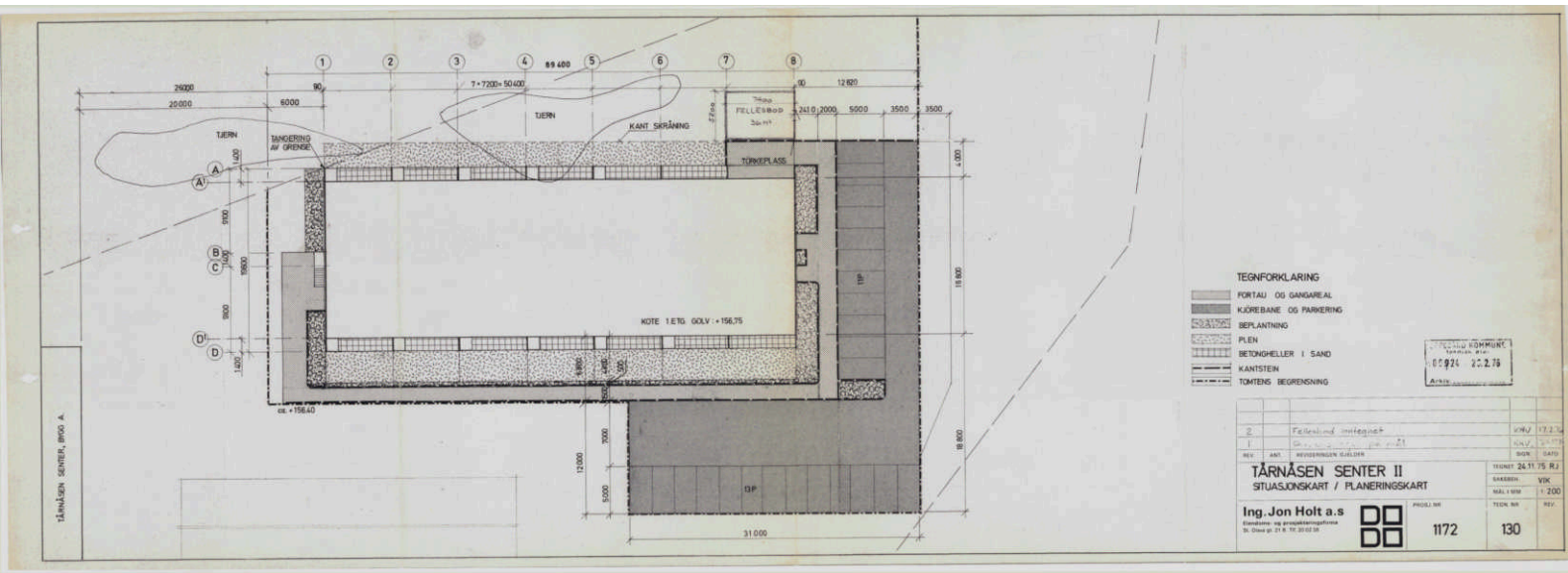
Valhallaveien 68
1411 Kolbotn

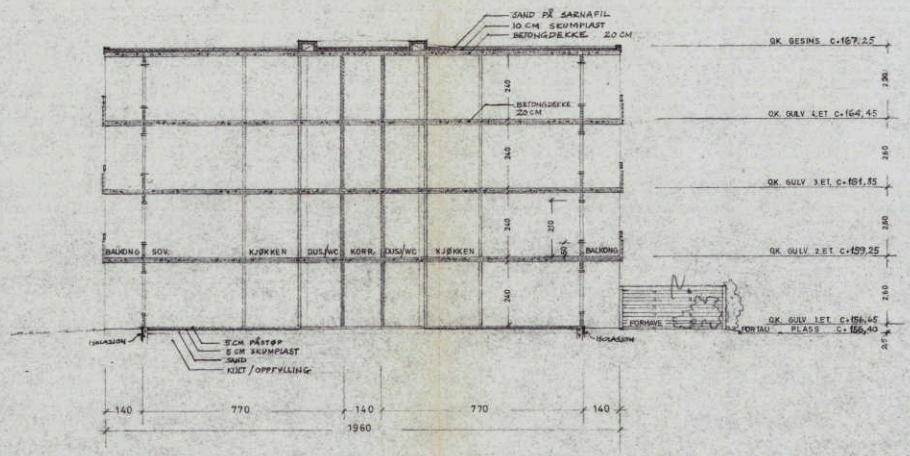
gnr. 38
bnr. 417

NY FASADE
EKS FASADE

19.10.05

469-02


1
2
3
4
5
6
7
8
89 400
26000
20000
6000
90
7 × 7200 = 50 400
12 820
TJERN
TJERN
KANT SKRÅNING
TANGERING AV GRENSE
FELLESBOD
TØRKEPLASS
2410
2000
5000
3500
3500
A
A1
B
C
D1
D
KOTE 1.ETG. GOLV = 156,75
ca. + 156,40
11P
13P
31 000
12 000
7000
5000
18 800
4 000
TEGNFORKLARING
FORTAU OG GANGAREAL
KJØREBANE OG PARKERING
BEPLANTNING
PLEN
BETONGHELLER I SAND
KANTSTEIN
TOMTENS BEGRENSNING
TÅRNÅSEN SENTER, BYGG A.
TÅRNÅSEN SENTER II
SITUASJONSKART / PLANERINGSKART
Ing. Jon Holt a.s
1172
130
1 : 200
24.11.75 RJ
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SNITT

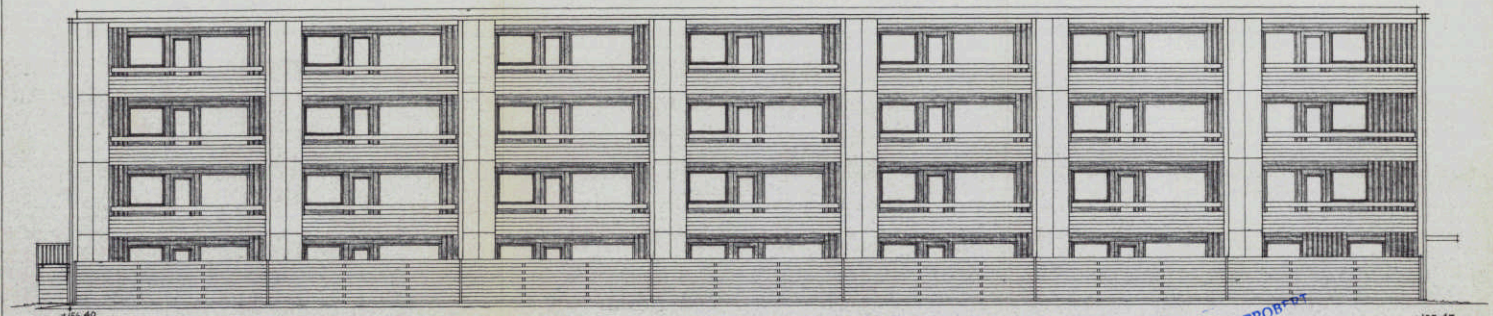
SKILLER MELLOM BRANNCELLER.

APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Mottatt 03.7.75
Arkiv

TÅRNÅSEN SENTER II		BLOKK B		
DATO: 1.7.75	SNITT			
	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL: 1:100	J. NR.	TEGN. NR. 004

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

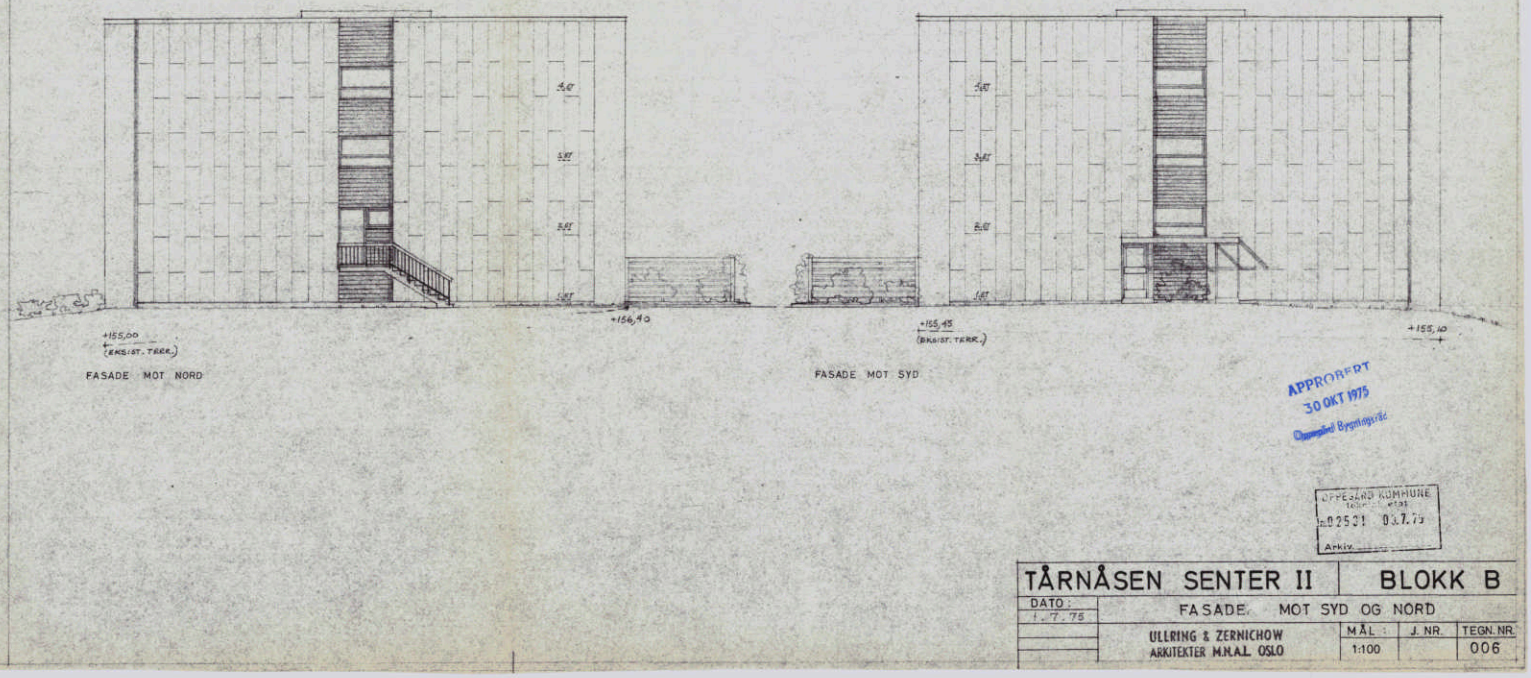


APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggingsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Nr. 02501 03.7.75
Arkiv

TÅRNÅSEN SENTER II			BLOKK B
DATO: 1.7.75	FASADE MOT VEST		
	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL 1:100	J. NR.	TEGN. NR. 005

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

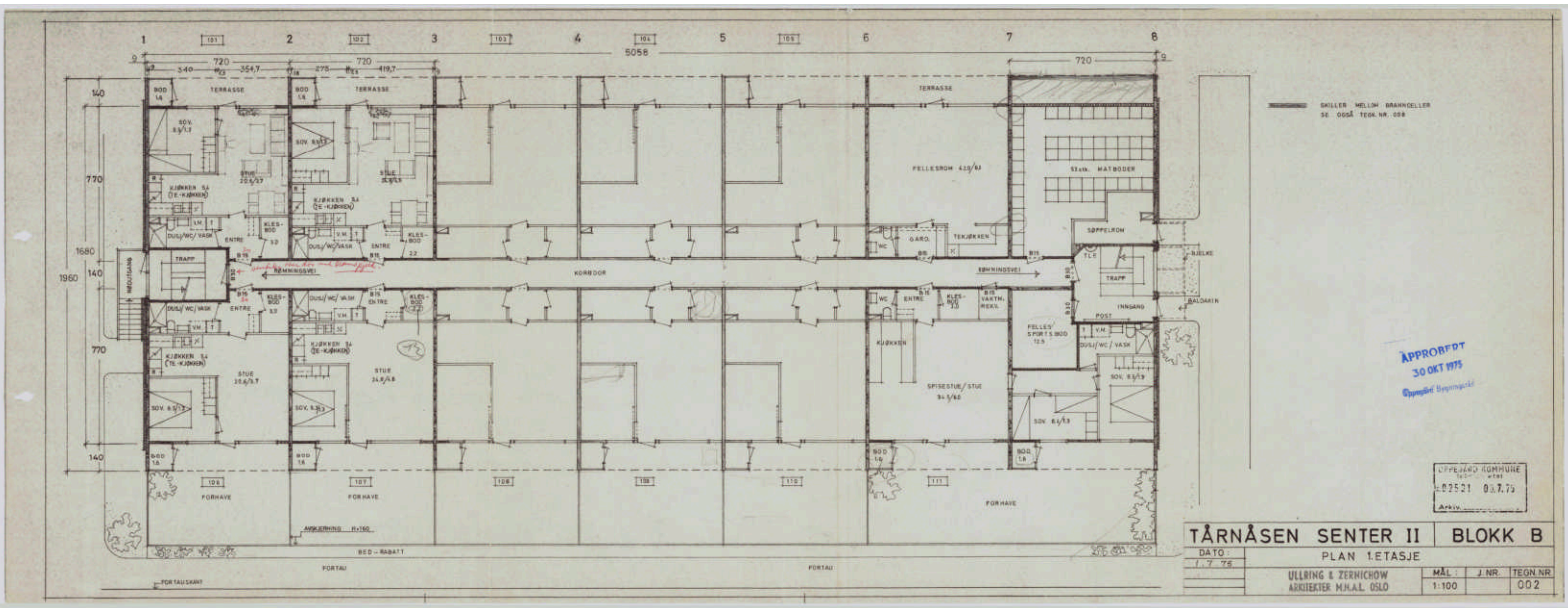
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppland Byggtilsyn

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Nr. 02521 08.7.75
Arkiv

TÅRNÅSEN SENTER II			BLOKK B
DATO: 1.7.75	FASADE MOT SYD OG NORD		
	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL: 1:100	J. NR.	TEGN. NR. 006

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



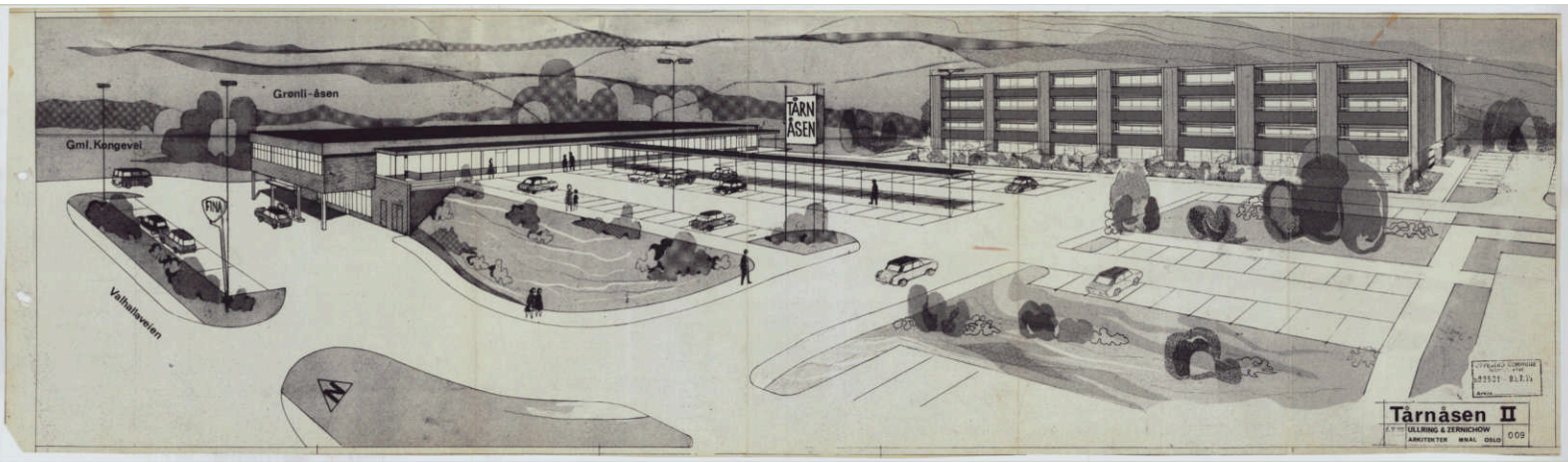
TÅRNÅSEN SENTER II — BLOKK B

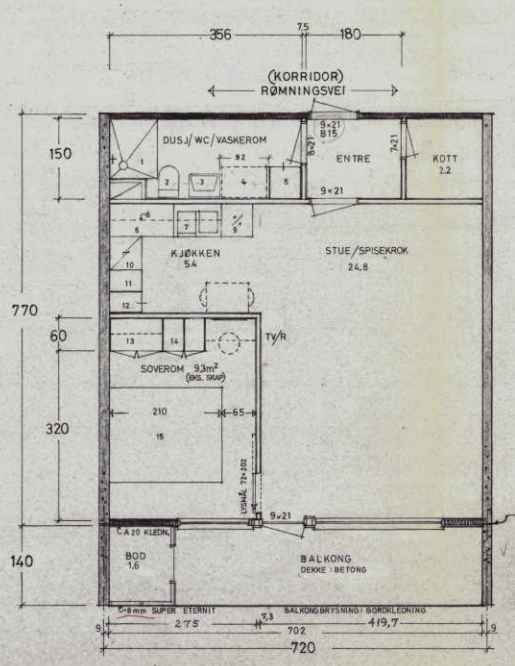
PLAN 1. ETASJE

DATO	MÅL	J. NR.	TEGN. NR.
1.7.75	1:100		002

ULLBING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Grønli-åsen
Gml. Kongevei
TÅRN ÅSEN
FINA
Vallhallaveien
Tårnåsen II
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER MNAL OSLO
009



VEGG MOT KORRIDOR:
13 MM GIPSPLATER
73 MM BINDINGSVERK M/MINERALULLISOLASJON
13 MM GIPSPLATER
MIN. B-30

SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETER:
180 MM BETONG

INNVENDIGE LETTVEGGER:
13 MM GIPSPLATER
73 MM BINDINGSVERK
13 MM GIPSPLATER

INNSTØPT SKUMPLAST

YTTERVEGG:
13 MM GIPSPLATER
DIFF. TETT FOLIE
98 MM BINDINGSVERK M/MINERALULLISOLASJON
FORHUDNINGSPAPP
UTV. BORDKLEDNING

LEILIGHET TYPE A

2., 3. og 4. ET.: 10 stk. pr. etasje
1. ET.: 8 stk.

NETTO LEIEAREAL: 48.5 m²

UTSTYR-INNREDNING

DUSJ/WC
1 DUSJBATTERI
2 WC FORSGRUNN G 315 TP
3 SERVANT FORSGRUNN 100-2 (560×420)
4 OPPLEGG OG PLASS FOR VASKEMASKIN
5 TØRKESKAP M/RIBBEFRESOVN OG AVTREKK GJENNOM DUSJ/WC

KJØKKEN
6 ARBEIDSBENK, br. 120
7 RUSTFRI BEREDEBENK M/2 SUMMER OG 85L KV. BEREDEL. BR.90
8 OVERSKAP BR. 210
9 PLASS FOR KJØLESKAP
10 PLASS FOR EDMEYR
11 SKAPSEKSJON M/2 HYLLER + 1SKUFF.
12 KOSTESKAP

SOVEROM
13 GARDEROBESKAP 100×60×210
14 2 STK. HYLLESKAP 40×60×210
15 PLASS FOR PARSENG, 180×210

NB DØRER I LEILIGHETER I 1. ETASJE FOR ELDRE/BEVEGELSESHEMMEDE UTFØRES I SIN HELHET SOM TERSKELLØSE DØRER MED KARMMÅL 9/21. SKYVEDØR MOT SOVEROM FÅR LYSMÅL 82×202.

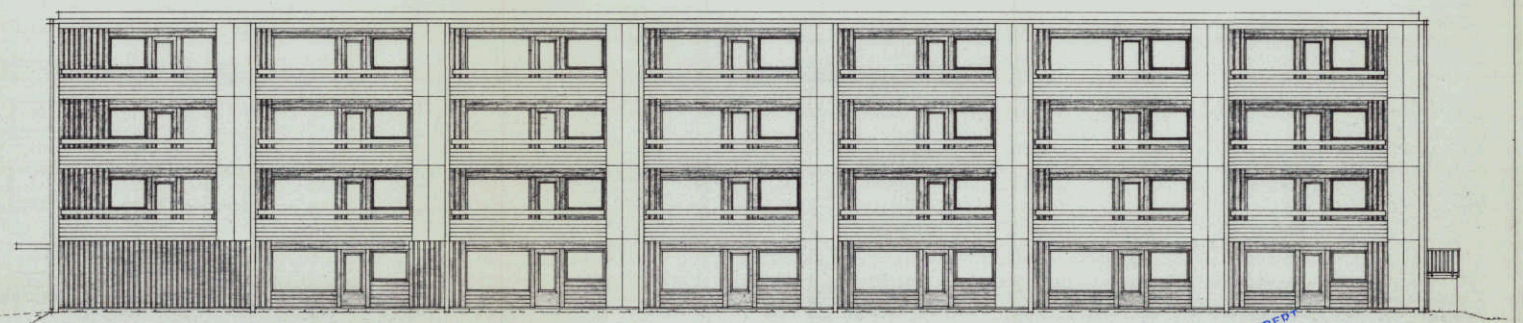
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Nr. 02531 03.7.75
Arkiv

TÅRNÅSEN SENTER II				BLOKK B
DATO:	PLAN AV LEILIGHET TYPE A			
7.4.75				
28.4.75	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL: 1:50	J.NR.	TEGN.NR. 008
1.7.75				

BYGGEMELDING

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



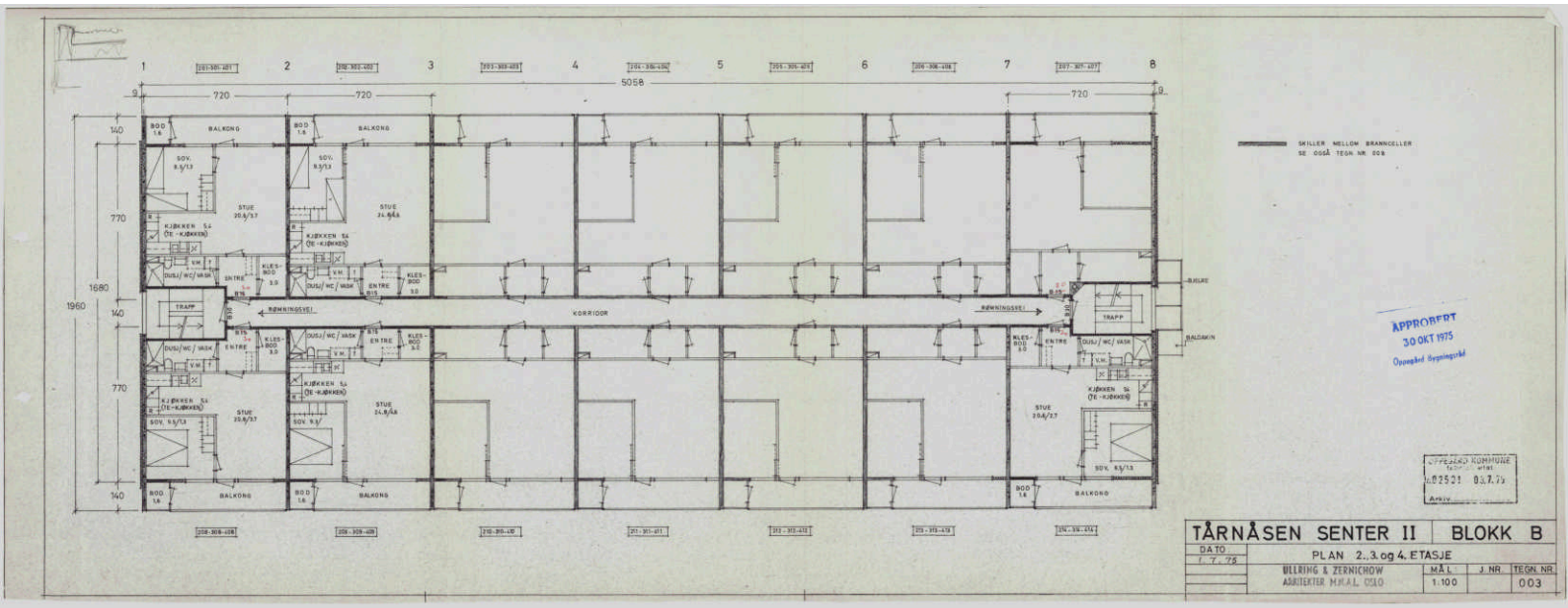
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Nr. 02531 03.7.75
Arkiv

TÅRNÅSEN SENTER II			BLOKK B
DATO: 1.7.75	FASADE MOT ØST		
	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL: 1:100	J. NR.	TEGN. NR. 007

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Arkiv
M 02521 03.7.75

TÅRNÅSEN SENTER II		BLOKK B	
DATO	PLAN 2., 3. og 4. ETASJE		
1. 7. 75	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL 1:100	J. NR	TEGN. NR 003

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 170/75

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Valhallaveien 68, Tårnåsen		38	417 av	38/358

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets ~~eller Bygningssjefens~~ vedtak
Nybygg	Boligbygg	1.7.75	dato 30.10.75 sak 200

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Brekke og Holt A/S	St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ulring og Zernichow Ark. MNAL	Drammensveien 20 A, Oslo 2.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ing. Jon Holt	St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1.	

Befaring 8.12.1976.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg (53 leiligheter).

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Husnummerskilt (nr. 68). mangler.

2. Det må tettes under terskel slik at vann fra dusjen ikke kan trenge under terskelen.

3. Takoverbygg ved inngangene i gavlene er ikke ferdige. Gjerde er ikke oppsatt, dette vil iflg. arkitekten bli anmeldt som egen sak.

Dette arbeid må være fullført innen

Kolbotn den 9.12.1976

Sendes:

- ☒ ☐ byggherren
- ☒ ☐ anmelderen
- ☒ ☐ ansvarshavende
- ☒ ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ ☐ **felermester**
- ☒ ☐ **komm.ing.**
- ☐

for bygningssjef
Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 16.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Boligopplysninger:

AL Grønlia borettslag	Vår ref.:	2004/41	Fødselsdato eier:	15.10.2004
Valhallaveien 68	Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Kristian Rakic		
Organisasjonsnr: 950 656 727	Andelsnr:	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 242

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	545
	Renter felleslån 2	468
	Felleskostnader	4 064
	Renter felleslån	435
	Avdrag felleslån	124
	Avdrag felleslån 2	359
	Renter felleslån	147
Tilleggsytelser:	Sparing til vedlikehold	100

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	285 440	Gjeld siste årsoppg.:	285 440
Klient ajourf. lån:	15 197 585,35	Klient gj. s. årsoppg.:	15 197 585

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16411244028, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 15.02.2026: 1 863 606
Andel av saldo: 35 002
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.09.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12136974007, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 3.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 15.02.2026: 7 987 254
Andel av saldo: 150 017
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.03.2048)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369863952, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 15.02.2026: 5 346 726
Andel av saldo: 100 422

Boligopplysninger:

AL Grønlia borettslag	Vår ref.:	2004/41	Fødselsdato eier: 15.10.2004
Valhallaveien 68	Type:	Borettslag tilknyttet	
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Kristian Rakic	
Organisasjonsnr: 950 656 727			

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Haukeland

Adresse: Valhallaveien 68

Postnr/-sted: 1413 TÅRNÅSEN

Telefon: Mob.: 91685735

E-post: gronliaborettslag@ mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	285 440	Andre inntekter:	1 452
Annen formue:	42 589	Utgifter:	12 903		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 400
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	238/417		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2880.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587449

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	H0209
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Garasje / parkering: Se husordensregler.

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

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

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

Boligopplysninger:

AL Grønlia borettslag	Vår ref.:	2004/41	Fødselsdato eier:	15.10.2004
Valhallaveien 68	Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Kristian Rakic		
Organisasjonsnr: 950 656 727				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

AL Grønlia borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:30
Tårnåsen aktivitetssenter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:30 - Tårnåsen aktivitetssenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Trivsels- og dugnadkomite
- 5.2 Endring i husordningsreglene vedr. Sykkelboden
- 5.3 Saker til generalforsamling

6 Valg

- 6.1 Valg av to varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 115.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 115 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Trivsels- og dugnadskomite

Styret ønsker at det opprettes en trivselskomite som kan ha ansvar for å plante blomster ved inngangspartiet, pynte litt til jul og andre høytider. Vi håper noen kan melde seg til dette, for å gjøre det trivelig i borettslaget vårt.

Det er også ønskelig med en dugnadskomite, slik at noen kan holde i at det blir utført en dugnad hver vår.

Forslag til vedtak: Det opprettes en trivsels- og dugnadskomite.

5.2 Endring i husordningsreglene vedr. sykkelboden

Har i flere år nå har det vært overfylt av div. ting som gjør det vanskelig å ta ut/inn sykler. Bla. Bildekk som tar opp mye av plassen, og det er nok mye annet også som kunne vært mer praktisk plassert. Evt. Plassert i beboeres egne boder. En «sykkelbod» bør være forbeholdt sykler/aktivitetsutstyr. Bildekk og div. kan plasseres på dekkhotell e.l. På den måten blir det også likt for alle. (ville jo ikke gått om alle skulle lagret bildekk der).

Forslag til vedtak: Endre husordensreglene slik at sykkelboden kun er forbeholdt sykler/aktivitetsutstyr. Forby bildekk lagring.

Styrets innstilling: Styret ønsker å legge forslaget om endret bruk av sykkelboden ut til avstemning. Noen beboere ønsker at boden kun skal

brukes til sykler og aktivitetsutstyr, men vi erkjenner at fjerning av bildekk kan skape utfordringer, særlig med transport gjennom fellesarealer som trappehuset. For å finne den beste løsningen for fellesskapet ønsker vi beboernes innspill.

5.3 Saker til generalforsamling

For at generalforsamlingen skal være mest mulig effektiv og relevant for beboerne, oppfordrer styret til at den som melder inn en sak til behandling møter opp for å presentere og begrunne forslaget. Selv eller med fullmektig.

Bakgrunnen for oppfordringen er at saker ofte krever nærmere redegjørelse og diskusjon. Uten forslagsstiller eller en fullmektig til stede kan det bli vanskelig å få nødvendig informasjon og avklare spørsmål. Dette kan føre til unødvendig tidsbruk og usikkerhet i beslutningsprosessen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Haukeland
Styremedlem, Lars Børge Steen
Styremedlem, Cedric Rasay
Varamedlem, Kristoffer Jørdre Hommedal
Varamedlem, Jekaterina Gambino

Styreleder Erik og de to styremedlemmene Cedric og Lars ble alle valgt for 2 år i fjor, og er ikke på valg.

6.1 Valg av to varamedlemmer til styret

Kristoffer Jørdre Hommedal og Katja Gambino ble valgt for 1 år i fjor, og er på valg i år. De stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**976 513**	**520 105**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	413 616	879 259
Tilbakeføring av avskrivning	57 566	92 392
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-530 423	-515 243
B. Årets endring disponible midler	**-59 241**	**456 409**
C. Disponible midler	**917 273**	**976 513**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 058 897	1 085 209
Kortsiktig gjeld	-141 624	-108 695
C. Disponible midler	**917 273**	**976 513**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Grønlia borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 439 355	3 409 729	3 363 080	3 540 018
Sum leieinntekt		**3 439 355**	**3 409 729**	**3 363 080**	**3 540 018**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 400	3 894	0	2 000
Sum annen inntekt		**1 400**	**3 894**	**0**	**2 000**
Sum inntekt		**3 440 755**	**3 413 623**	**3 363 080**	**3 542 018**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 215	20 923	14 000	16 000
Styrehonorar	3	115 000	100 000	100 000	115 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	57 566	92 392	97 904	0
Driftskostnad					
Energikostnad		98 303	76 448	75 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	320 039	301 511	326 000	335 000
Kommunale avgifter/renovasjon		788 269	651 822	735 000	909 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 738	20 488	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 760	3 245	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	65 937	74 865	219 000	220 000
Revisjonshonorar		6 685	6 385	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		154 830	146 898	155 000	161 000
Andre honorar	9	338 276	69 826	95 000	127 000
Kontorkostnad		9 866	2 934	12 000	9 000
TV/bredbånd		313 501	288 942	300 000	320 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 220	0	0
Kontingent og gaver		15 900	16 030	16 000	15 900
Forsikring		273 829	227 051	273 000	314 500
Andre kostnader	10	2 818	2 261	8 001	9 600
Sum kostnad		**2 608 532**	**2 103 241**	**2 458 905**	**2 666 000**
Driftsresultat		**832 222**	**1 310 383**	**904 175**	**876 018**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 313	23 305	1 000	10 000
Rentekostnad		455 919	454 428	449 939	429 181
Netto finansposter		**418 606**	**431 123**	**448 939**	**419 181**
Årsresultat		**413 616**	**879 259**	**455 236**	**456 837**
Overført til/fra annen egenkapital		413 616	879 259	0	0
SUM OVERFØRINGER		**413 616**	**879 259**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Grønlia borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	388 606	388 606
Bygninger	4	13 564 743	13 564 743
Påkostninger	4	396 278	396 278
Andre fellesanlegg	4	171 220	215 886
Andre anleggsmidler	4	779 122	779 122
Andre driftsmidler	4	286 359	299 259
Sum anleggsmidler		**15 586 327**	**15 643 894**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 913	10 566
Kundefordringer		400	0
Andre kortsiktige fordringer		5 619	11 561
Forskuddsbetalte kostnader		156 710	157 496
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		890 255	905 586
Sum omløpsmidler		**1 058 897**	**1 085 209**
SUM EIENDELER		**16 645 225**	**16 729 103**

Balanse 2024 AL Grønlia borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		**5 300**	**5 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 534 739	4 121 123
Sum opptjent egenkapital		**4 534 739**	**4 121 123**
Sum egenkapital	**11**	**4 540 039**	**4 126 423**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	10 408 761	10 939 185
Borettsinnskudd		1 554 800	1 554 800
Sum langsiktig gjeld		**11 963 561**	**12 493 985**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 256	93 539
Skyldig off. myndigheter		0	843
Påløpne renter		3 254	3 777
Annen kortsiktig gjeld		7 114	10 536
Sum kortsiktig gjeld		**141 624**	**108 695**
Sum gjeld		**12 105 186**	**12 602 680**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 645 225**	**16 729 103**
Pantstillelser	13	11 963 561	12 493 985

Sted:_____ Dato:_____

Erik Haukeland	Cedric Rasay	Lars Børge Steen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 381 328	2 381 328
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	1 800	11 800
3618 Leietillegg strøm	69 888	24 659
3650 Innkrevde felleskostn. renter	450 068	448 657
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	534 871	520 285
3690 Andre leieinntekter	1 400	23 000
Sum	**3 439 355**	**3 409 729**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	800	800
3990 Andre driftsinntekter	600	0
3999 Andre inntekter	0	3 094
Sum	**1 400**	**3 894**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	5 980
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	14 943
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 000	100 000
Sum	**131 215**	**120 923**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaktmesterleilig	Tomter	Ladestolper for El bil	Brannvarslingss	Søppelhåndterin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 524 643	40 100	388 606	129 042	396 278	779 122
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 524 643	40 100	388 606	129 042	396 278	779 122
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	129 042	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 524 643	40 100	388 606	0	396 278	779 122
Anskaffelsesår :	1976	1976	1976	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :				5		

	Uteplass	Møbler uteplass	Utebod	Inventar fellesrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	236 907	128 996	446 638	72 633
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	236 907	128 996	446 638	72 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	79 544	275 418	72 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	236 907	49 452	171 220	0
Årets avskrivninger :	0	12 900	44 666	0
Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :		10	10	5

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 53 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 238, b.nr 417 i 3020 Nordre Follo kommune. Eiertomt på 2 880,3 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587449.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	225 603	229 932
6341 Brannalarm	2 211	3 891
6360 Annet renhold	0	1 219
6361 Fast renhold	19 755	0
6362 Skadedyrutryddelse	0	90
6364 Matteleie	37 039	35 381
6390 Andre driftskostnader	0	1 240
6391 Snømåking/strøing/feiing	19 160	19 378
6392 Containerleie/tømming	8 534	9 208
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 738	1 172
Sum	**320 039**	**301 511**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	2 500	2 648
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	483	161
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 850	0
6552 Driftsmateriell	5 098	436
6581 Programvare	829	0
Sum	**10 760**	**3 245**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	19 138	11 567
6603 Vedlikehold elektro	1 385	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 514
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 033	1 432
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6644 Fasade/balkonger	5 159	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 625
6648 Vedlikehold dører og porter	10 367	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 856	38 727
Sum	**65 937**	**74 865**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 824	2 865
6730 Teknisk honorar	250 156	9 653
6750 Vakthold	77 296	57 309
Sum	**338 276**	**69 826**

Konto 6730 gjelder kostnader for prosjekt takomlegging.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	300
7719 Møter, div. styret	0	981
7720 Generalforsamling/Årsmøte	200	264
7770 Betalingskostnader	68	54
7773 Omkostninger innkreving	2 520	661
7795 Husleietap	30	0
Sum	**2 818**	**2 261**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 300	0	5 300
Sum innskutt egenkapital	**5 300**	**0**	**5 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 121 123	413 616	4 534 739
Sum opptjent egenkapital	**4 121 123**	**413 616**	**4 534 739**
Sum egenkapital	**4 126 423**	**413 616**	**4 540 039**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136974007**	**16411244028**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	9 460 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 430 471	2 508 714
Avdrag i perioden:	217 401	313 023
Lånesaldo 31.12:	**8 213 070**	**2 195 691**
Saldo 5 år frem i tid:	6 999 916	329 258

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136974007	1	231 414	231 414
	38	154 258	5 861 804
	14	151 418	2 119 852
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411244028	1	61 867	61 867
	38	41 239	1 567 082
	14	40 480	566 720

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	10 408 761
Innskuddskapital	1 554 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 963 561**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**15 299 969**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 554 800,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AL Grønlia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Grønlia borettslag

Styreleder	Erik Haukeland (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lars Børge Steen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Cedric Rasay (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Grønlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Grønlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettvisende 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: V5LEJ-GUUL1-5025W-ANEZM-C7OE6-SJCKS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V5LEJ-GUUL1-5025W-ANEZM-C7OE6-SJCKS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 11:12:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V5LEJ-GUUL1-5025W-ANEZM-C7OE6-SJCKS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - AL Grønlia borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Haukeland
Styremedlem, Lars Børge Steen
Styremedlem, Cedric Rasay
Varamedlem, Kristoffer Jørdre Hommedal
Varamedlem, Jekaterina Gambino

Styret i AL Grønlia borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

AL Grønlia borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Grønlia borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 950656727

AL Grønlia borettslag består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Grønlia borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587449. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Grønlia borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Årskontroll på branntavlen.
- Utskiftning av en del sensorer.

Styrets arbeid

- Det største prosjektet i 2024 har vært det pågående takprosjektet og rehabilitering av nordveggen.
- Møtevirksomhet med Usbl prosjekt og A. Hansen
- To reparasjoner på kloakkrør i barnevognrommet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:30 - Tårnåsen aktivitetssenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Haukeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 115.000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 115.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Trivsels- og dugnadskomite

Styret ønsker at det opprettes en trivselskomite som kan ha ansvar for å plante blomster ved inngangspartiet, pynte litt til jul og andre høytider. Vi håper noen kan melde seg til dette, for å gjøre det trivelig i borettslaget vårt.

Det er også ønskelig med en dugnadskomite, slik at noen kan holde i at det blir utført en dugnad hver vår.

Vedtak:
Det ble ikke valgt noen komite pga. dårlig oppmøte på generalforsamlingen. Britt Hendrickson var tilstede og ønsker å spørre noen av naboene sine om de kan ta på seg oppgaven med å plante og vanne blomster.

5.2 Endring i husordningsreglene vedr. sykkelboden

Har i flere år nå har det vært overfylt av div. ting som gjør det vanskelig å ta ut/inn sykler. Bla. Bildekk som tar opp mye av plassen, og det er nok mye annet også som kunne vært mer praktisk plassert. Evt. Plassert i beboeres egne boder. En «sykkelbod» bør være forbeholdt sykler/aktivitetsutstyr. Bildekk og div. kan plasseres på dekkhotell e.l. På den måten blir det også likt for alle. (ville jo ikke gått om alle skulle lagret bildekk der).

Vedtak:
Saken utsettes pga. dårlig oppmøte på generalforsamlingen. Styret og de oppmøtte ønsker at et større antall av andelseierne skal stemme over denne saken,

Det er ønskelig med et beboermøte hvor man kan ta opp denne saken.

5.3 Saker til generalforsamling

For at generalforsamlingen skal være mest mulig effektiv og relevant for beboerne, oppfordrer styret til at den som melder inn en sak til behandling møter opp for å presentere og begrunne forslaget. Selv eller med fullmektig.

Bakgrunnen for oppfordringen er at saker ofte krever nærmere redegjørelse og diskusjon.

Uten forslagsstiller eller en fullmektig til stede kan det bli vanskelig å få nødvendig informasjon og avklare spørsmål. Dette kan føre til unødvendig tidsbruk og usikkerhet i beslutningsprosessen.

Vedtak:

Styret oppfordrer til at den som melder inn en sak til behandling møter opp for å presentere og begrunne forslaget. Selv eller med fullmektig.

6. Valg

6.1 Valg av to varamedlemmer til styret

Kristoffer Jørdre Hommedal og Katja Gambino ble valgt for 1 år i fjor, og er på valg i år. De stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Svendsrud for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Det ble ikke valgt noen valgkomite.

Protokoll for AL Grønlia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Erik Haukeland (sign.)	04.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 19:00

Sted: Tårnåsen aktivitetssenter

Styret oppfordrer alle på det sterkeste å stille opp på generalforsamlingen.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Orienteringssak - Rehabilitering av tak og finansiering av prosjektet

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Orienteringssak - Rehabilitering av tak og finansiering av prosjektet

Taket i borettslaget har lenge vært modent for rehabilitering. Det er nå kommet dit at noe må gjøres med taket.

I den forbindelse vil Usbl Prosjekt og entreprenør stille på generalforsamlingen og forklare situasjonen og presentere et mulig rehabiliteringsprosjekt.

Se rapport vedlagt og anleggsbudsjett ved en total rehabilitering av taket.

Rehabilitering av taket, med nødvendig låneopptak, er under styrets beslutningsmyndighet. Men styret ønsker at alle andelseiere skal bli klar over situasjonen slik at man kan ha forståelse for at borettslaget må låne penger til å gjøre noe med taket vårt.

Forslag til vedtak: Usbl prosjekt og entreprenør orienterer om takrehabilitering.

Grønlia BRL – Rapport over tak

Dagens situasjon:
Taket har i dag et eldre asfaltbasert banebelegg, som har hatt gjentatte lekkasjer. Beleggets antatte funksjonelle levetid er utløpt. Tiltak må derfor gjøres for å sikre takets videre funksjonalitet og for å redusere risikoen for ytterligere lekkasjer. Isolasjonen består av 150 mm mineralull fra byggetiden, noe som vil tilsi store varmetap og muligheter for kondens.

Vurdering av reparasjonsmuligheter:
Lokale reparasjoner kan utføres for å tette lekkasjer i skadede områder. Siden belegget fremdeles kan sveises, er dette en gjennomførbar løsning. Denne metoden vil imidlertid kun kunne benyttes som en reaksjon på nye lekkasjer, noe som betyr at behovet for reparasjoner kan oppstå hyppig, og kostnadene per kvadratmeter blir da høye – spesielt hvis man må ta hensyn til utbedringer innvendig.

Alternativt kan man sveise et nytt belegg over hele taket uten å utføre andre tiltak. Dette vil gi et tett tak, men uten å oppgradere takets isolasjonsevne eller gi fordeler som nye gesimsløsninger og forbedret kontroll av den underliggende konstruksjonen. Kostnaden for rigg og administrasjon vil også være den samme som for en full rehabilitering, noe som gjør denne løsningen mindre økonomisk fordelaktig over tid.

Fordeler/ulemper ved reparasjon:
Fordeler:
- Lav kortsiktig kostnad

Ulemper:
- Ingen garanti på tetthet og materialer over lengre tid
- Ingen forbedring av isolasjonsevnen, som fortsatt vil være under dagens energikrav
- Ingen kontroll av underliggende konstruksjon, som kan gi uforutsette kostnader på sikt
- En samlet sett kostbar løsning når man regner inn hyppige reparasjoner

Vurdering av full rehabilitering:
En full rehabilitering av taket innebærer å skifte ut takbelegget og oppgradere isolasjonen til dagens standard. Dette tiltaket vil gi flere langsiktige fordeler:
Fordeler:
- En full garanti på materialer og utførelse, noe som sikrer lave vedlikeholdskostnader i minst 25 år
- Oppgradert isolasjonsevne i samsvar med dagens forskriftskrav, noe som reduserer varmetap og energiforbruk betydelig, samtidig som man unngår fremtidige krav til etterisolering
- En omfattende gjennomgang av den underliggende konstruksjonen, som vil avdekke eventuelle skader eller svakheter
- Nye løsninger for parapeter og beslag, noe som gir forbedret drenering og minsker risikoen for lekkasjer ved overgang til fasade

Ulemper:
- Høy investeringskostnad på kort sikt

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper anbefales det på det sterkeste å gjennomføre en full rehabilitering av taket. Denne løsningen gir både tekniske og økonomiske fordeler som vil være til nytte for borettslaget over tid. Ved å oppgradere taket til dagens standard for både tetthet og isolasjon, sikres et energieffektivt tak som møter moderne krav til komfort og energieffektivitet. I tillegg til å gi garanti på utførelsen, vil en full rehabilitering redusere behovet for fremtidig vedlikehold og spare borettslaget for potensielt store utgifter knyttet til hyppige reparasjoner og tilhørende kostnader.
Oppgraderingen vil også sikre byggets verdi og bidra til et mer stabilt inneklima ved å redusere varmetap gjennom taket. Borettslaget vil oppnå lavere energikostnader, noe som også er positivt i et miljøperspektiv. Siden taket vil få en betydelig forlenget levetid, kan beboerne være trygge på at det ikke vil oppstå lekkasjer eller behov for ytterligere inngrep i lang tid framover.
Selv om den kortsiktige kostnaden for en full rehabilitering er høyere enn for enklere løsninger, vil de økonomiske fordelene på lang sikt gjøre dette til et mer bærekraftig og kostnadseffektivt valg. Rehabiliteringen vil dessuten sikre at taket møter framtidige forskriftskrav og EU-reguleringer uten behov for ytterligere tiltak. På denne måten vil borettslaget kunne glede seg over et tak som er både tett og energieffektivt, med betydelig lavere drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Grønlia borettslag, Takomlegging inkl. opsjon for tak over tak **23.08.2024**	Dok. nr. 1-044	
Entreprise		
Komplett takomlegging av hovedtak inkl. beslag, taksikring etc.		3 085 820
Reduksjon i post 01.1 rigg og drift grunnet utløst opsjon på tak over tak		-200 000
Diverse utbedringer i leiligheter, korridor etc.		200 000
Opsjon: Overlys/takluke		25 000
Opsjon: Tak over tak		659 340
Sum		3 770 160
mva	25 %	942 540
Sum entreprisekost inkl mva		**4 712 700**
Prosjektadm (vårt honorar fase 1-3)		170 000
mva	25 %	42 500
Sum prosjektadm inkl mva		212 500
Borettslagets adm (ekstra honorarer, kopiering etc)		30 000
Offentlige gebyrer, byggesaksgebyr		0
Finansiering (etableringskostnader og bistand forretningsførsel)		20 000
SUM prosjektkostnad		4 975 200
Uforutsette kostnader	9 %	465 050
Total prosjektkostnad		**5 400 000**
Byggherrereserve - Ikke medtatt		0
Totalt prosjektbudsjett		**5 400 000**
Ved 53 boenheter: kostnad pr. boenhet inkl. mva:		101 887

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag torsdag 28.11.2024 kl. 19:00 - Tårnåsen aktivitetssenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Svendsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Orienteringssak - Rehabilitering av tak og finansiering av prosjektet

Taket i borettslaget har lenge vært modent for rehabilitering. Det er nå kommet dit at noe må gjøres med taket.

I den forbindelse vil Usbl Prosjekt og entreprenør stille på generalforsamlingen og forklare situasjonen og presentere et mulig rehabiliteringsprosjekt.

Se rapport vedlagt og anleggsbudsjett ved en total rehabilitering av taket.

Rehabilitering av taket, med nødvendig låneopptak, er under styrets beslutningsmyndighet. Men styret ønsker at alle andelseiere skal bli klar over situasjonen slik at man kan ha forståelse for at borettslaget må låne penger til å gjøre noe med taket vårt.

Vedtak:
Kirsti Mong fra Usbl Prosjekt er engasjert av styret til å bistå med dette takprosjektet. Hun gjennomgikk en presentasjon, som vil bli lagt ut til alle sammen på "min side" på Bonabo.

Entreprenørrepresentant fra A. Hansen gikk så igjennom sin presentasjon, denne vil også legges ut på Bonabo for de som ønsker å se denne.

Entreprenør har utarbeidet en rapport om taket. I korte trekk:

- Det anbefales å ta en total rehabilitering hvor man også får isolert. Taket er modent for utskiftning og det er mye å hente på ny isolering som et energitiltak.

- På et tidspunkt kan man ikke reparere lenger, da må taket rehabiliteres.

- Det er ikke lenger dekning hos forsikringen for skader på taket.

Svar på spørsmål fra andelseierne:

Arbeidet med taket er estimert til å vare i tre måneder.

Det er i all hovedsak kun utvendig jobb, ikke noe trenger å gjøres innenifra.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Grønlia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.11.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.11.2024
Protokollvitne	Hilde Svendsrud (sign.)	28.11.2024

Grønlia Borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

V E D T E K T E R

F O R

GRØNLIA BORETTSLAG

TILKNYTTET BOLIGBYGGELAGET USBL



Vedtatt på generalforsamling den 11. mai 1976.
Endret på generalforsamling den 15. desember 1976,
10. mars 1982, 30. april 1992, 9.mai 1996, 22.mai 2006, 22.juni 2010, 15.mai.2012, 7. mai 2013 og 16.juni 2021.

Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

E-post: gronliaborettslag1413@gmail.com
Org.nr: 950656727

Grønlia Borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grønlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger på Tårnåsen i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ski i Nordre Follo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Kameraovervåking av borettslagets fellesområder og parkeringsanlegg er tillatt.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

(5) Dog må vedkommende som skal bebo leiligheten fylle kravene i 2-1(4).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.
Oppegård kommune har rett til å oppnevne et styremedlem/varamann

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder (nestleder) og ett styremedlem tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. 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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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.

Grønlia borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

Tårnåsen, 19.06.21

HUSORDENSREGLER

FOR

GRØNLIA BORETTSLAG



Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

E-post: gronliaborettslag1413@gmail.com
Org.nr: 950656727

Grønlia borettslag

Husordensreglene oppdatert og vedtatt senest på generalforsamlingen 2021.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at punktene i husordensreglene blir fulgt. Dersom leiligheten blir leid ut, er det andelseiers plikt til å informere leietaker om alle punktene i husordensreglene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter - vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

GENERELLE ORDENSREGLER

- Ingen må sette fra seg noe i fellesarealer herunder felles boder, trapperom og korridorer.

- Det er ~~også~~ tillatt å ha dørmatte foran inngangsdør til hver leilighet.

OBS: Pass på at dørmatten ikke lager merker i gulvbelegget.

- Det er ikke adgang for besøkende å sette fra seg noe i trapperom eller korridorer.
Ting som settes her kan blir brakt bort uten ytterligere varsel for andelseiers regning.

- Risting av tøy i trapperom og korridorer er ikke lov, det er også forbudt å riste og henge tøy utenfor balkongrekken og/eller gjerdet. Likeledes er det ikke tillatt å foreta lufting ut i trapperom eller korridor gjennom entrédør.

- Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet.

- Vern om plener og beplantning.

- Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
Mat ikke fuglene på balkongen og/eller i hageparsellen.

- Korridordører skal holdes lukket ifølge brannforskriftene.

HENVENDELSER TIL STYRET

- Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig enten via e-post eller brev i styrets postkasse.

- Borettslagets Facebook side skal kun brukes til generelle beskjeder og informasjon.

- I helger og helligdager skal styret kun henvendes ved nødsituasjoner.

- Klager til arbeider/e som utføres av eksterne firmaer for borettslaget, skal rettes skriftlig til styret.

Grønlia borettslag

For deg og ditt hjem

BRUK AV KORRIDORER, TRAPPEHUS OG INNGANGSDØR

- Felles inngangsdører skal alltid være låst.

- Beboere plikter å sørge for at nøkkel/brikke til felles inngangsdører ikke kommer på avveie.

- Beboer skal til enhver tid kunne gi borettslagets styre oversikt over de som besitter nøkkel/brikke til inngangsdør på vegne av andelseieren. Dersom nøkkelen/brikken har kommet på avveie og det er mistanke om uvedkommende personer kan nyttiggjøre seg av disse nøklene//brikkene, skal styret underrettes øyeblikkelig. Brikker på avveie deaktiveres av styret. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker.

- Inngangsdøren ved callingen må ikke åpnes fra leilighetene dersom andelseieren ikke kjenner til den besøkende eller den besøkende ikke har identifisert seg. Andelseieren som åpner døren etter at besøkende har ringt på, har ansvaret for vedkommende sin adferd i borettslaget.

- Beboere har plikt til å holde alle fellesarealer rene og ryddige, dersom man er årsak til søl etc. skal beboer selv fjerne dette. Det skal brukes spesial vaskemiddel *(Tanet SR15)* som fås ved å kontakte styret, eller bruk rent varmt vann.

RØYKING/SNUS

- Røyking er forbudt på alle innvendige fellesarealer. Dette gjelder trapperom, korridorer, fellesboder, utebod og fellesrom.
- Det er forbudt å kaste sneiper/snus ut fra balkong/hageparseller.
Alle beboere må påse at sneiper/snus oppbevares i tett askebeger eller lignende.
Det er beboers ansvar at alle besøkende følger husordensreglene,

DØRSKILT, POSTKASSE OG RINGETAVLE

- Andelseiere plikter å ha korrekt leilighetsnummer og navn på andelseier/beboer(e) synlig på navneskiltet ved siden av døren.

- Andelseiere plikter å ha riktig navn på ringetavle og postkasse. Styret kontaktes ved endring av navn på ringetavle.

- Andelseiere er selv ansvarlig for å skaffe navneskilt og "Nei til uadressert post" skilt til postkassen. Alle postkasseskilt og "nei til uadressert post" skilt skal være så like som mulig. Den store skiltlommen på postkassen kan ha skilt med disse dimensjonene: 58 x 94 x 0,8mm - Standard skrift: Font Helvetika 1L størrelse 5mm

Grønlia borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

BRANNSENTRAL OG VARSLINGSANLEGG.

- Det er andelseiers plikt til å sette seg inn i bruk av brannsentral, dersom leiligheten leies ut er det andelseiers plikt til å lære opp leietaker.

- Brannsentralen er koblet opp til AddSecure (pr.19.06.21) som kontakter styret ved utløst alarm.

- Ved utløst brannalarm, har enhver beboer i leiligheten plikt til å forlate leiligheten og møte opp på møteplass. Møteplass er oppe ved grillplassen.

- Styret skal avholde en uanmeldt og en meldt brannøvelse hvert år, ved brannøvelse er det møteplikt på oppstillingsplass.

BRANNDETEKTORER I LEILIGHETEN

- I noen leiligheter er kjøkkenet og stuen som åpen løsning og regnes derfor som ett rom i forhold til forskrifter om brannsikkerhet.

- Dersom noen velger å bygge inn kjøkkenet, må det installeres en ekstra branndetektor, dette må bekostes av beboer selv. Branndetektor må bestilles av styret, da det er et felles varslingsanlegg med egen sentral.

- Branndetektoren må installeres av Elektro Nettverk (pr. 19.06.21) og godkjennes av styret. Utgifter til branndetektor og arbeidet for å få den installert bekostes av beboer.

NYE BRANNDØRER TIL LEILIGHETER

- Det skal ingen spiker eller skruer i dørene. (ingen hull, brudd i dørflaten)

- Det er installert nye dører i blokken våren 2018, de nye dørene er branndører.

- Dersom noe blir boret eller spikret blir det brudd på brannsikkerheten i dørene og ny dør må installeres – på beboers egen bekostning (betale for ny dør selv).

- Dørene er installert med FG –godkjente låser. Den ene nye låsen, tilsvarer samme sikkerhet som den gamle vanlige låsen og sikkerhetslåsen til sammen. Dette er godkjent av forsikringsselskapene som sikkerhetslås, det skal derfor ikke etter monteres sikkerhetslåser i dørene.

Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

E-post: gronliaborettslag1413@gmail.com
Org.nr: 950656727

Grønlia borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

BRANNSLUKKERE OG BRANNDETEKTORER

- Brannslukkere er borettslagets eiendom og må ikke fjernes i botiden eller ved flytting.

- Manglende brannslukker ved flytting, vil bli kjøpt inn av styret og belastet siste andelseier.

- Feil på brannslukkere skal rapporteres til styret. Brannslukker skal vendes et par-tre ganger i året for at pulveret ikke skal klumpe seg, dette er beboeres eget ansvar.

- Det er nå installert branndetektorer (2018) i alle leiligheter, disse er koblet til felles brannsentral.

- Brannsentralen er i første etasje under trapp ved hovedinngang. Hver enkelt beboer er pliktig til å sette seg inn i hvordan brannsentralen betjenes. Det vil utløses alarm i hele bygget etter ca. ett minutt etter at alarmen er utløst.

- Nullstillere er satt inn i leiligheter som bestilte dette ved nyinstallering av brannvarslingssystemet, dette er bekostet av den enkelte beboer. Dersom noen ønsker dette etter installert, ta kontakt med styret.

- Branndetektorer skal ikke røres da dette gir feilmeldinger på brannsentralen. Ved eventuelle feilmeldinger på brannsentralen over lengre tid, kan dette påføre ekstra fakturering fra vaktselskapet, dette vil da belastes beboer. Ved utløst brannalarm og brannvesenet rykker ut, vil dette også belastes beboer.

EL-SKAP

Det er to enkle el-skap i hver korridor, bortsett fra første etasje som har et dobbelt skap og et enkelt el-skap. I el-skapet i korridoren finner man strømavleser og et visst antall kurser til sin leilighet. Noen leiligheter har et lite el-skap inne i leiligheten i tillegg. Det er beboers eget ansvar å vedlikeholde og se til at det elektriske anlegget i leiligheten og kurser etc. i el-skapene er i forskriftsmessig stand. Alle leiligheter har fått tildelt en nøkkel til el-skap i korridoren tilhørende sin leilighet. Dersom nøkkel til el-skap blir borte, kan disse bestilles fra styret, pris kr. 100 betales kontant (pris pr. 19.06.21)

VIDEOOVERVÅKNING

Borettslaget har installert fire videokameraer; et i nord som overvåker inngangen, to på blokkens sydvegg som overvåker parkeringsplassen og inngangen og et som overvåker grillplassen, inngangen til utebod og porten til fellesrommets hage. Opptak beholdes i maks syv dager, slik lovverket tillater.

Det er Stanley security som har anlegget pr. 19.06.21

Grønlia borettslag

usbl
For deg og ditt hjem

PARKERING

- Borettslaget har til sammen 21 parkeringsplasser på egen tomt, hvorav to er til MC, i tillegg har vi 29 tinglyste plasser på tomten til Tårnåsen senter (blir Tårnåsen Torg) - pr. i dag er de 29 tinglyste plassene overflateparkering, disse vil senere bli lagt under bakken.

- Alle med parkeringsplass (tinglyste eller på egen tomt) vil på et senere tidspunkt få en ekstra utgift da det vil bli fakturert fra Tårnåsen Torg.

- Parkering av motorkjøretøy på borettslagets stikkveier er forbudt. Beboere må gjøre dette kjent for eventuelle besøkende.

- De som ikke har fast parkeringsplass må bruke parkeringsplassene bak senteret, hvor de må ha parkeringskort fra Park Nordic. Dette får man ved å kontakte styret. Det vil bli nye parkeringsplasser under bakken når nye Tårnåsen senter (Torg) sin parkering er klar i fremtiden. (info pr 19.06.2021)

- Dersom man mister parkeringskort fra Park Nordic, må det erstattes med kr. 500 pr kort.

- Det er 100 kroner i depositum for å låne kort til Park Nordic parkeringsplasser (tinglyste parkeringsplasser)

- På grunn av stor mangel på parkeringsplasser må alle som ber om parkeringskort ha bil/firmabil i daglig bruk og føreren av bilen må ha folkeregistrert adresse i Valhallaveien 68. Dette for at andelseiere ikke skal gi kort til besøkende.

- Dersom parkeringsplassen på nummererte plasser i sydenden av blokken, ikke er i bruk på åtte uker, må det gis beskjed til styret. Styret vil da kunne omdisponere plassen fast eller midlertidig. Ved andre avvik, ta kontakt med styret som vil styrebehandle dette.

- Dersom en parkeringsplass (tinglyste eller på egen tomt) står mye ubenyttet vil styret etter varsling, kunne omdisponere plassen fast eller midlertidig.

- Borettslaget disponerer 0,9 parkeringsplasser pr leilighet. (pr.19.06.21) I perioder er det kapasitet til å gi ut to parkeringsplasser/kort pr leilighet, dersom det blir større behov for parkering vil styret etterstrebe å gi hver leilighet en parkeringsplass.

- Er man interessert i fast plass kan man sette seg opp på venteliste ved å skriftlig kontakte styret.

- Gjester må vises til å parkere på senterets parkering mot billett (2 timer gratis) (pr.19.06.21). Skal besøkende parkere lengre enn 2 timer må besøkende betale for å parkere på senterets parkering.

- Parkering er forbudt foran inngang syd samt foran gjerdet i henhold til oppsatte skilt.

- Dersom parkeringsreglene ikke følges, vil styret anse dette som misligholdelse av Husordensreglene.

- Feilparkering kan føre til borttauing for eiers regning og risiko.

- Fast parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg eller fremleie av leiligheten. Dersom en beboer har parkeringsplass (tinglyste eller på egen tomt) og leier ut leiligheten sin, vil retten til parkeringsplass bortfalle.

- Det er opparbeidet fire elbil plasser, det er faste brukere som har disse, fast månedsbeløp for strøm 400 kr (19.06.21). Strøm for elbil ladestasjon faktureres fra USBL hvert kvartal, til den enkelte beboer. Beboer står på samme venteliste dersom vedkommende ønsker parkeringsplass med mulighet til elbil lading, som de øvrige. Styret har mulighet til å ta stikkprøver for å sjekke strømforbruket hos elbil ladestasjoner og kan fakturere for overforbruk, dette skal da dokumenteres. Styret har mandat til å bytte parkeringsplasser innbyrdes dersom det er nødvendig.

- Generalforsamlingen (2020) har besluttet at en parkeringsplass foran blokken skal forbeholdes håndverkere etc. Dersom du har håndverker som trenger plassen, ta kontakt med styret.

BALKONGER OG HAGER

- Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Dog er det på balkongen/ hageparseller tillatt å lufte tøy under høyde på rekkverk/gjerde, og slik at det ikke sjenerer naboer.

- Det er forbudt å kaste noe ut fra balkongen.

- Sigarettsneiper og snus skal ikke kastes fra balkonger. Dersom det blir klage på dette, vil det sees på som mislighold av husordensreglene.

- Blomsterkasser skal settes på innsiden av rekkverk/balkong/gjerde.

- Blomsterpotter etc. skal ikke henges i balkongtaket, da det går katodiske kabler i betongen (dette for at betongen skal holde seg fin)

- Flaggstenger, markiser, hengekøyer, parabolantenner eller lignende som festes i tak og vegger, må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

- Det er *ikke tillatt* å bore i tak, gulv eller vegger i *mur* på balkongen/hageparsellen.

- Det er kun lov med elektrisk grill i hager og på balkonger.

- Oppbevaring av dyremat, frø og lignende må ikke forekomme i uteboder, da dette tiltrekker seg skadedyr. Styret anbefaler å bruke tette plastkasser til alt som skal oppbevares i utebod.

- Beising av plattinger: Plattingen bør beises hvert tredje år, borettslaget skaffer til veie beis. Selve beisingen gjør hver beboer selv.

- Andelseiere skal sørge for ryddige forhold i hager og balkonger. På balkonger/hageparseller skal lufting og tørking av tøy, oppbevaring av gjenstander osv. skje under høyde på rekkverket/gjerdet.

- Det skal være ro i leilighetene og på balkongene fra klokken 22.00 til klokken 07.00.

- Høyde på Tujahekk bestemmes av styret, styret ordner beskjæring av høyden.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

- Det skal være ro i leilighetene fra *klokken 22.00 til klokken 07.00.*

- Se til at dører til entre og trapperom lukkes igjen uten støy.

- Sang, høylytt tale, musikk og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 08.00.

- Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 20.00 og på søn- og helligdager.

- Musikkundervisning er ikke tillatt.

- Hjemmearbeid som banking/boring (sjenerende støy) er ikke tillatt mellom kl. 21.00 til kl. 08.00 samt søn- og helligdager.

- Bruk av stereo/musikkanlegg brukes innenfor rimelighetens grenser. Gjelder hele døgnet.

- Helligdagsfred: «På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.» Jamfør Lov om helligdager og helligdagsfred §3.

HUSDYRHOLD

- Ved førstegangs innflytting er det tillatt å medta katt eller hund. Dette må registreres/meldes til styret før innflytting. Det er senere tillatt å anskaffe hund eller katt etter at styret har godkjent søknad om dette. Søker forplikter seg til å følge borettslagets regler for husdyrhold.

- Det er kun tillatt med innekatt i borettslaget.

- Husdyr som oppholder seg lengre enn vanlig besøkstid hos andelseier/beboer, tillates ikke uten at det søkes om dette. Ved søknad kontaktes styret.

- Det gjøres oppmerksom på at dersom husdyrholdet er til sjenanse for naboer og omgivelsene, og dersom man ikke overholder regler for dyrehold, vil dette bli betraktet som mislighold og kan medføre pålegg om fraflytting av leiligheten.

Grønlia borettslag

Regler for dyrehold.

1. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre Grønlia borettslag og dets beboere.

2. Husdyret skal bære navneskilt med eiers telefonnummer.

3. Husdyret skal på alle fellesarealer føres i bånd eller holdes i bur.

4. Husdyret skal til enhver tid holdes under kontroll. Dette betyr blant annet at små barn ikke må lufte hunder uten følge med en voksen.

5. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten over lang tid.

6. Sjenerende støy fra husdyret ute eller inne skal ikke forekomme.

7. Ekskrementer må fjernes umiddelbart. Dette gjelder også annen tilgrising som husdyret påfører eiendommen og i bygningen.

8. Urinering fra dyr er ikke tillatt på blomsterkasser, urner, bygninger og gjerder tilhørende borettslaget.

9. Brudd på disse reglene vil også medføre bortvisning av husdyret eller føre til pålegg om fraflytting og salg av leiligheten.

10. Disse reglene gjelder også for husdyr som bare er på korte besøk innenfor borettslagets område.

SØPPEL OG RENHOLD

- Konteinere for restavfall og papp/papir er i nedgravde løsninger på egen tomt pr.19.06.21, de nedgravde konteinerne vil bli flyttet over på Tårnåsen Torg sin eiendom senere.

.- Husholdningsavfall, matavfall og plast pakkes inn, knytes med dobbel knute og legges i restavfall konteiner.

- Det skal brukes egne poser til matavfall. Poser til matavfall finnes i boks på vognrommet.

- Resirkulert papp/papir legges i konteinere for dette.

- Elektrisk avfall kastes i rød konteiner i vognrom.

- Glass og metall kan legges i kommunens konteinere på parkeringsplass nord for bygget bak senteret. Dette vil bli endret under byggeperioden ved Tårnåsen torg.

- Bygningsavfall, utrangert inventar osv. bringes bort på den enkelte andelseiers egen regning.

Ta kontakt med Follo Ren for adgangskort.

- Anskaffelse av adgangskort/bevis til gjenvinningsstasjonen er andelseiers eget ansvar. Bestill adgangskort/bevis her: https://www.folloren.no/levering-av-avfall/fa-ditt-adgangsbevis/
Dette er foreløpig ikke operativt, så beboere i borettslaget kan oppgi avtalenummer: 45578 for å levere avfall på gjenvinningsstasjonen.

- Større partier restavfall (PS -sjekk liste fra konteinerutleieren) kan legges i konteiner innleid i forbindelse med skrotrydding eller dugnad vår og/eller høst.

- Søppel- og matavfall må ikke tømmes i toalett eller avløp, da dette tetter til rørene. Dersom fellesrør tettes til, vil beboer bli belastet oppstaking av rørene.

- Andelseiere skal også sørge for at dusjavløp holdes rent og må sørge for å stake opp dette hvis nødvendig.

- Det er plassert en kompost binge på østsiden av blokken, her skal kun organisk materiale som for eksempel jord og planter kastes. Husk å legge på lokket skikkelig.

FREMLEIE/BRUKSOVERLATELSE

- Fremleie/bruksoverlatelse må godkjennes av styret. Beboeren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av hans/hennes fremleie. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

- Fremleie godkjennes for opptil 3 år av gangen.

- Fremleiesøknad skal innleveres styret i god tid før fremleieforholdet ønskes opprettet. Søknaden må sendes skriftlig.

- Andelseier må kunne vise til saklig grunn for behov for fremleie. Som saklig grunn regnes imidlertid flytting i forbindelse med arbeidssted, utdannelse eller militærtjeneste.

- Hele punktet er hjemlet i Lov om burettslag §§5.3 – 5.10

KLAGER OG MELDINGER

- Alle klager skal fremstilles skriftlig og stilles til styret.

- Beboere er pliktig til å følge muntlige og skriftlige meldinger fra styret i borettslaget, vaktmester og/eller forretningsfører (USBL). I motsatt fall vil dette gjelde på samme måte som brudd på Husordensreglene.

- Styret har fri i helger og helligdager, disse dagene skal styret kun kontaktes ved nødsituasjoner.

Grønlia borettslag

For deg og ditt hjem

UTEBOD, VOGNROM OG "INNEBOD".

- Uteboden er kun for oppbevaring av bildekk, ski, sykler, større uteleker som eksempelvis sparkesykler og kjelker. Andre ting som plasseres her kan bli brakt bort uten ytterligere varsel for andelseiers regning.

- Alt som oppbevares i utebod og vognrom skal være merket med eiers navn og leilighetsnummer.

- "Innebod" (bur) skal merkes med andelseiers navn og leilighetsnummer, det er en "innebod" til hver leilighet.

- Det er avsatt plass til barnevogner i boden (vognrom) til høyre for hovedinngang.

VENTILASJON

- Spalteventiler over vinduet i stue og soverom skal aldri lukkes helt igjen.

- Ventilasjonsskåler bad og kjøkken må holdes fri for smuss og være ca.1 cm åpne for at avtrekket skal fungere.

- Ventilasjonsskåler bad og kjøkken skal ikke dekkes til, dette for at ventilasjonen skal fungere optimalt. Dersom disse oppdages å være tildekket, vil beboer bli belastet for utbedring.

- Det ble montert nye ventilasjonsluker i soverom og/eller stue i 2018. Trekken fra disse kan reguleres på undersiden.

VAKTMESTERFIRMA ALT-MANN A/S

- Andelseier er forpliktet til straks å rapportere til Alt-Mann, alle skader og feil på bygget samt fellesarealer/grøntanlegg. ALT-Mann har døgnvakt, på telefonnummer: 48009000.

- Vaktmester er videre behjelpelig med å kjøre bort avfall, maling, bytte av pakninger i kraner etc. mot timespris på kr 435 + mva (pr. 01.09.19) Prisen indeksreguleres.

- Beskjeder fra Alt-Mann, skriftlig så vel som muntlig, gjelder på linje med beskjeder fra styret. Unnlatelse å følge dette, regnes som vesentlig mislighold av husleiekontrakten.

MÅKING

- Måking av eiendom utføres av Steinar Gjersrud AS, tlf: 90 77 20 49

- Gangveier måkes av Alt-mann.

VASKING

- Vasking av korridorer og trapper utføres av renholder hos Alt-mann, 1 gang pr. uke.

- I tillegg vaskes fellesarealer til oppsatt frekvensplan.

- Dersom beboer tilsmusser fellesarealer inne, er det beboers ansvar å få det vasket. Det skal kun brukes varmt vann til vasking – eller be styret om spesial rengjøringsmiddel (Tanet SR15).

FELLESROM

- Fellesrommet kan kun leies av beboere i borettslaget.

- Fellesrommet ble pusset opp og oppgradert under rehabilitering i 2018. Det er tre sofagrupper, hvorav en er sovesofa. Det er bestikk og servise til 20 personer på kjøkkenet, det samme gjelder spisestuestoler. Det er også kjøpt noe servise (18 stk skåler, kopper og tallerkener) i plast til barn. I tillegg finnes duker og brikker. I tilknytning til fellesrommet er det uteplass med platting med utestoler og bord.

Leie av fellesrom.

Nye satser for leie av fellesrom gjeldende fra 01.juni 2020, leien gjelder for 24 timer:

- Depositum: 500 kr

- Leie av fellesrom: 400 kr

- Leiepris pr helg (fredag til søndag): 600 kr

- Leiepris for en uke (7 døgn): 800 kr

- Utover dette, betaling og satser avtales med styret.

- Obligatorisk rengjøring av fellesrom etter leie: 400 kr.

- All betaling skjer kontant.

- Ved leie av fellesrom, ta kontakt med styret for å avtale av tidspunkt samt utlevering av nøkler.

- Husordensreglene gjelder også for bruk av fellesrom.

Erstatning

- Erstatning av inventar etter gjeldende inventarliste. Om noe bli borte eller ødelagt må dette erstattes av leietaker.

Rengjøring

- Fellesrommet skal forlates i samme stand som det var da det ble leid.

- Oppvaskmaskinen og kjøleskap må være tømt.

- Leietakere er også ansvarlig for å sjekke og evt. vaske korridor fra hovedinngang til fellesrom. Det skal brukes spesial vaskemiddel (Tanet SR15) som er satt i flaske i benken ved vask, eller bruk rent varmt vann.

Branndetektor

- Det er installert branndetektor i fellesrom, denne er koblet til felles sentralt anlegg. Dersom branndetektor utløses og det blir utrykning fra redningsselskap, vil dette bli belastet leietaker.

FELLESAREALER UTE

- Alle beboere har ansvar for å holde våre fellesarealer ryddige. Dersom man oppholder seg på fellesområder skal man se til at man ikke etterlater seg søppel, røyksneiper etc.

- Det samme gjelder søl fra mat og drikke, dette må ryddes og vaskes slik at det ikke tiltrekker seg skadedyr og andre dyr.

Felles grillplass.

Bruk av fellesområde med grill.

- Det du tar med deg til plassen skal også tas med tilbake.

- Sørg for at plassen er ryddet pent etter at du/dere har oppholdt dere der.

- Dersom du ser eller oppdager at noe er ødelagt, vennligst informer styret straks.

- Det er alles ansvar å holde plassen ren og ryddig til alles felles glede.

Bruk av fellesgrill på felles uteplass.

- Beboere må selv ta med grillkull og tennvæske til eget bruk.

- Det oppfordres til å bruke aluminiumsformer ved grilling, da fettet kan antenne og skape brannfare.

- Ved bruk av grillen, sørg for å ha bøtte med vann ved siden av grillen, bøtte finnes på vognrom (ved siden av hovedinngang.)

- Grillen er enkel i bruk og enkel å rengjøre, skrape og børste henger lenket til grillen.

Instruks grilling:

- Legg grillkull på nederste rist.

- Ta på tennvæske – vent – tenn på.

- Vent til grillkullet er klart (ikke så mye flammer)

- Stek maten på øverste rist.

GOD APPETITT!!

Etter bruk:

- Vent til alt kull er borte/ falt ned i sjakt under nederste rist.

- Bruk festede grillverktøy til å rense/ skrubbe ristene.

PS – aldri forlat grillen med glødende kull eller annet brennbart.

FORSIKRING

- Andelseiere må selv forsikre sitt innbo.

- Borettslagets forsikring (Selskap: IF) dekker skade på bygning og fellesrom/områder, egne retningslinjer fra forsikringsselskap er gjeldende.

Se vedlegg fra USBL.

VANNKRANER OG STOPPEKRANER

Da det er andelseierens plikt å kjenne til hvor stoppekraner sitter i leiligheten samt benytte disse rett, går vi her ut med følgende informasjon vedrørende dette.

Grønlia borettslag

Hovedstoppekran.

- Denne ble opprinnelig satt bak luke i kjøkkenvegg mot bad ca ½ m over gulvet ved hjørnet. (Dette kan være endret under oppussing i leiligheten, eks. flyttet til bad)

- Luke må åpnes med egnet verktøy. Luke skal videre merkes med skilt.

Det er installert automatisk «hovedstoppekran – avstenging» med føler på gulv under benkeskap, denne slår ut ved fukt og varsler med pipetone. Denne bør aktiveres et par ganger i året for å påse at magnetventilen virker tilfredsstillende.

Etter aktivering skrus avstengingen av med en svart knapp på kontrollboksen.

Stoppekran vaskemaskin.

Denne er montert på kaldtvannsledning til håndvask bad.

Bruk: Krana skal åpnes før bruk av vaskemaskin og stenges etter bruk. Krana skal stenges ved fraflytting av leiligheten.

Stoppekran varmtvannsbereder.

Denne er montert på tilførselsledning til varmtvannsbereder.

Bruk: Stenges ved skifte av bereder eller service på denne.

NB! *Må ikke forveksles med hovedstoppekran med automatisk avstenging (som opprinnelig er montert bak luke i kjøkkenvegg.)*

- Andelseiere har iht. husleiekontrakten plikt til å etterse og evt. skifte defekte stoppekraner samt blandebatterier.

Vedlegg: 1 - Borettslagets og beboers ansvar.

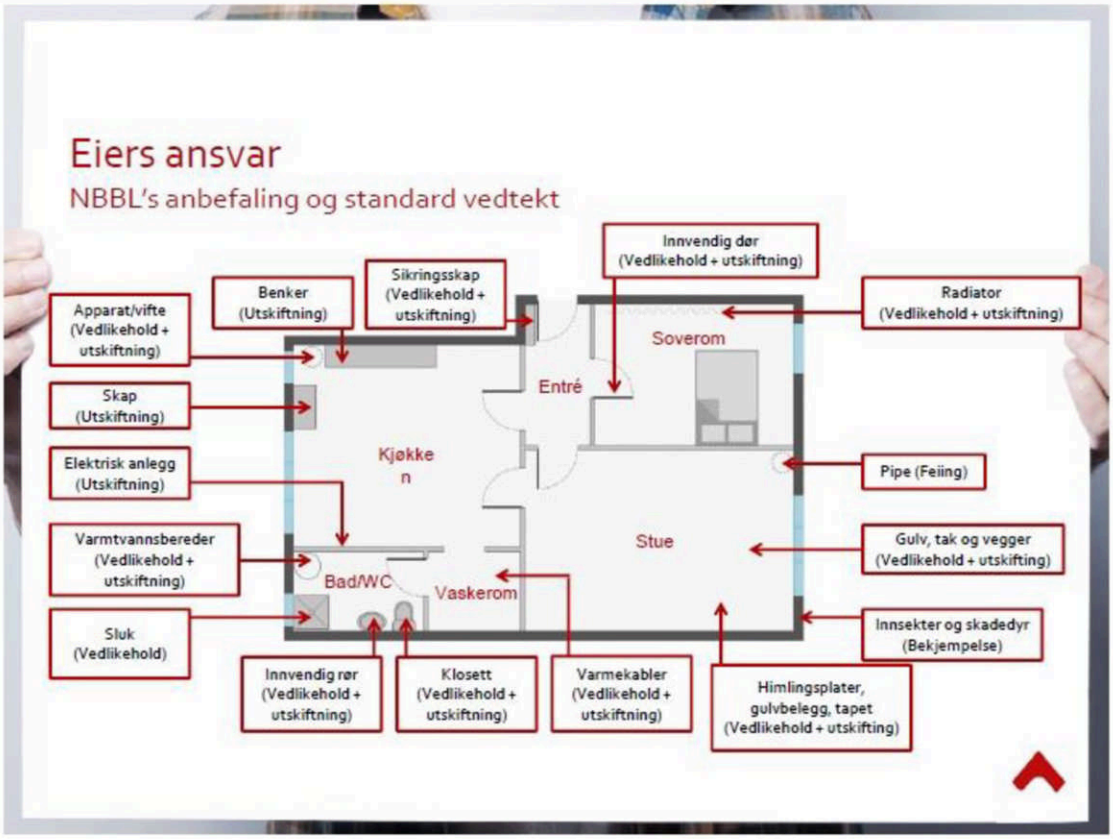
Styret i Grønlia borettslag

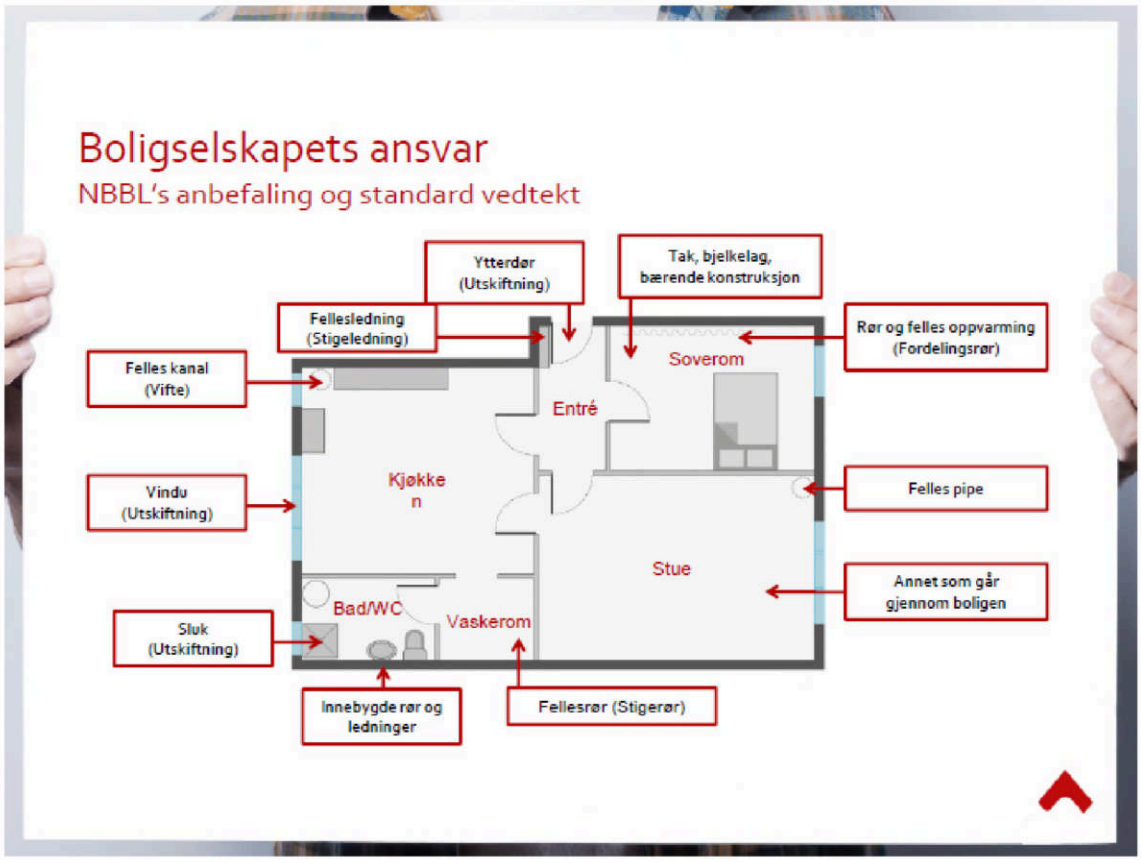
VEDLEGG 1:Borettslagets og beboers ansvar.

Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

E-post: gronliaborettslag1413@gmail.com
Org.nr: 950656727

Grønlia borettslag





Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

E-post: gronliaborettslag1413@gmail.com
Org.nr: 950656727

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260026

Selger 1 navn
Kristian Rakic

Gateadresse
Valhallaveien 68

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fulgte med kvittering på EL anlegg i leiligheten. Der av samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg datert 22.12.2009. Dette ble utført av Nelfo. Det er ikke utført noe oppgradering av el anlegg i mitt eierskap.

Arbeid utført av: Norsk El-entreprenør AS og Olav C. Jensen & Søn AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja dette er utført av Olav C. Jensen & Søn AS og kvittering følger med

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har en avtale med Elaway for ladning av elbil

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borettslag ble det byttet tak.

Arbeid utført av: Utført i regi av borettslaget og Usbl

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260026

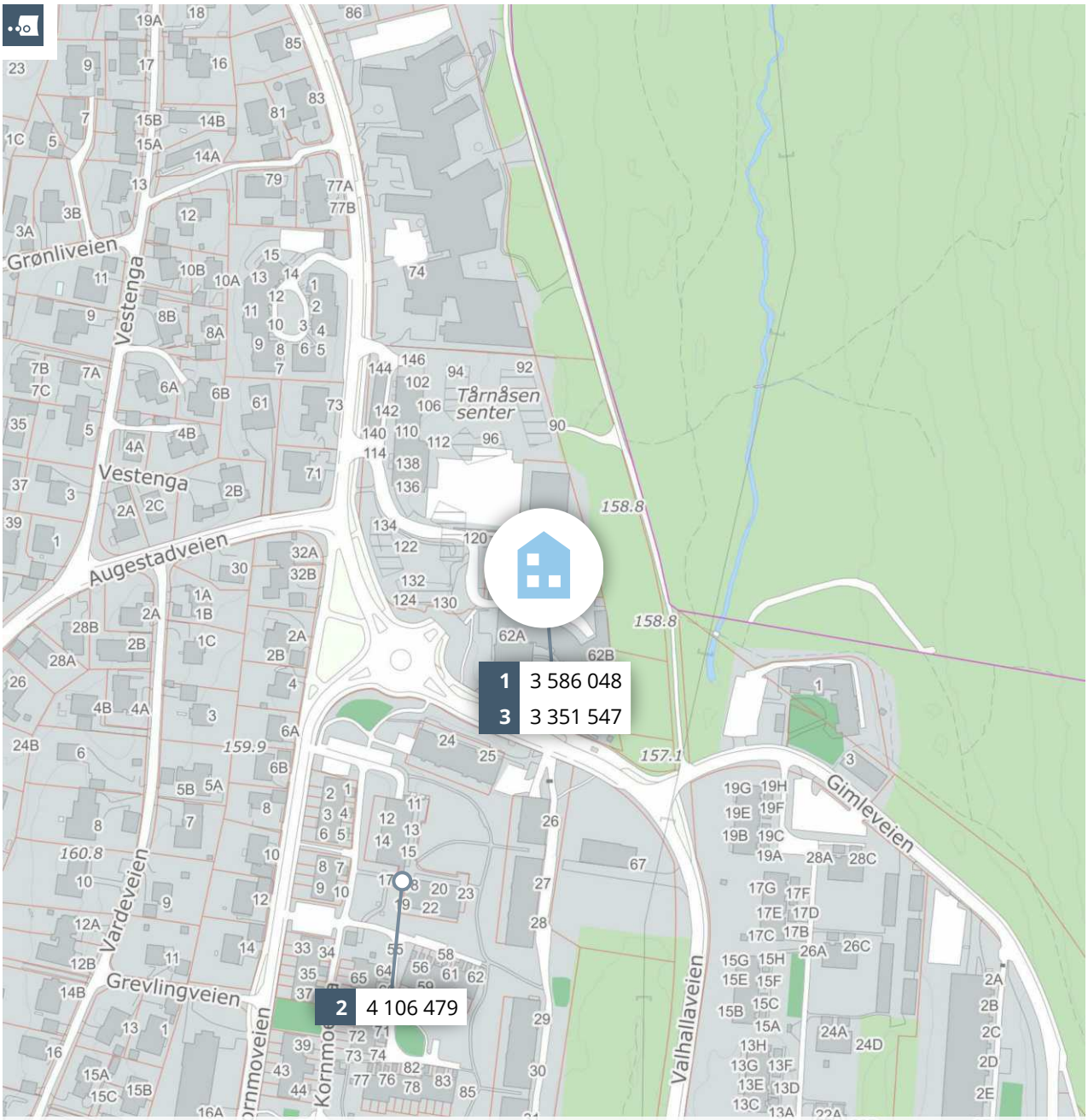
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Rakic	98adf4480d2900add1cb 9aca9d70ced1176c2594	19.02.2026 09:54:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260026

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



Meglers verdivurdering

VALHALLAVEIEN 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 28.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 238 BNR 417 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Ormerud

Verdivurdert til

3 100 000

285 440	3 385 440	66 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	1 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 242
Formue	42 589
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valhallaveien 68 50 m²	1976	4. etg	1 sov	06.08.2025	3 300 000	**3 300 000**	286 048	3 586 048	**71 721**
2	Kornmoenga 17 55 m²	2011	3. etg	2 sov	07.11.2025	4 250 000	**4 100 000**	6 479	4 106 479	**74 663**
3	Valhallaveien 68 53 m²	1976	2. etg	1 sov	27.10.2024	3 090 000	**3 150 000**	201 547	3 351 547	**63 237**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.10.2024	14.10.2024	28.11.2024	2 890 000	2 820 000	200 539	3 020 539
01.04.2021	06.05.2021	09.06.2021	2 850 000	2 800 000	234 704	3 034 704
07.09.2018	18.09.2018	16.10.2018	2 590 000	2 590 000	200 729	2 790 729
24.08.2015	01.09.2015	24.09.2015	2 100 000	2 320 000	95 704	2 415 704

Leiligheter til salgs i 1413 TÅRNÅSEN nå

2
leiligheter til salgs

5.0M
4 777 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i 1413 TÅRNÅSEN siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.4M
4.2M
4 103 000 Salgspris i snitt
4.0M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 320 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
66 381 Valhallaveien 68 Totalpris 3 385 440

61 095 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Valhallaveien 68

Nabolaget Øvre Ormerud/Tårnåsen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	19 min 1.5 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	6 min 2.1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 14.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	3 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Hareveien barnehage (1-6 år) 93 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	11 min
Coop Extra Hellerasten	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	21 min
Apotek 1 Kolbotn	16 min
Kolbotn Vinmonopol	21 min

SPORT

Høyås Gymsal	6 min
Hellerasten skole	8 min
SATS Kolbotn	17 min
Mudo Oppegård	4 min

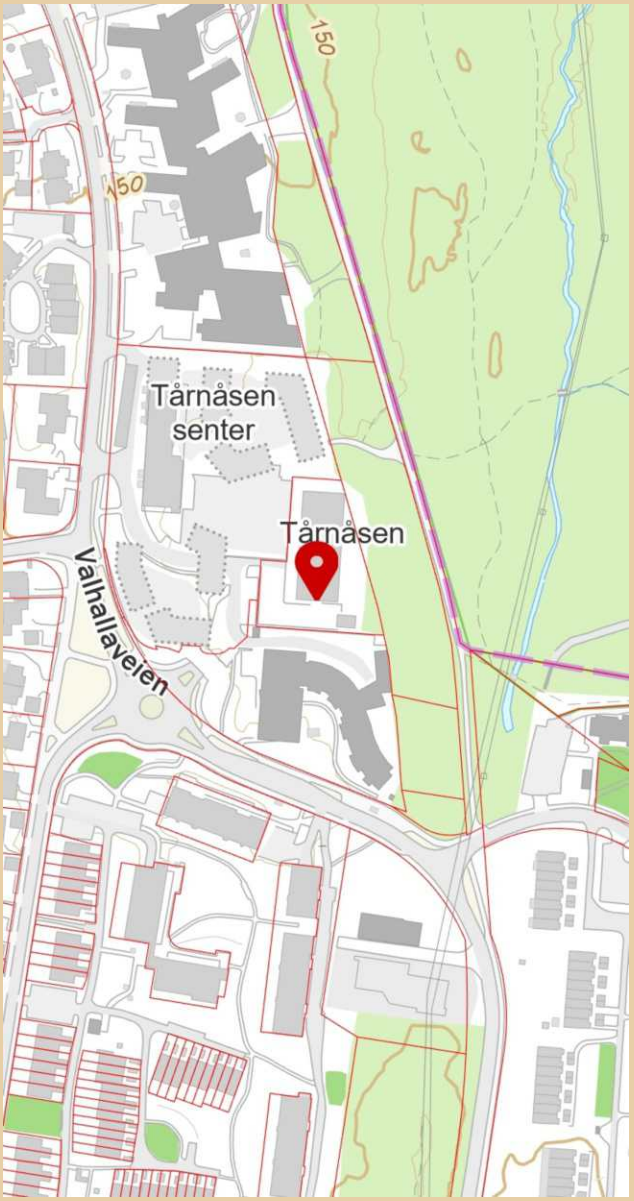
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valhallaveien 68, 1413 Tårnåsen
Gnr. 238, Bnr. 417, andelsnr. 41 i GRØNLIA BORETTSLAG A/L, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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