Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN





PROPR.NO

Selger
Anne-Marie Rosalinn Djupeng
95925850

Prisantydning
3 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 238 Bnr. 417 Andelsnr. 13

Totalrenovert og moderne endeleilighet - solrik og vestvendt balkong. Marka som nærmeste nabo.

PRISANTYDNING
kr 3 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 277 112 kr

TOTALPRIS
kr 3 767 112 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 161 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
1kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
2 880kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1976










Soverom
Stue
Kjøkken
Bad
Gang
Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme. Tegningen er ikke målbar, eventuelle mål er ikke eksakte.


















204






















Zeshan Shakar Gul bok
























68






H0401
H0402
H0403
H0404
H0405
H0406
H0407
H0408
D. MISARKO
N. MISARKO



Om boligen

Totalrenovert og moderne endeleilighet med solrik, vestvendt balkong og marka som nærmeste nabo. Leiligheten er moderne, lys og innflyttingsklar, omfattende oppgradert i 2025/2026. Boligen er revet ned til råbygg og bygget opp igjen med nye innervegger, dører, overflater, etterisolert yttervegg mot veranda, nytt kjøkken, totalrehabilitert bad, nytt elektrisk anlegg, nye rørinstallasjoner og gulvvarme i alle rom.
Stuen har store vindusflater, god plass til sofakrok og spiseplass, samt utgang til en hyggelig vestvendt balkong med gode solforhold. Kjøkkenet er nytt og stilrent, fra IKEA, mørke overskap, hvite fronter, sorte detaljer og Electrolux hvitevarer.
Badet er totalrehabilitert og har et moderne uttrykk med lyse fliser, servantmøbel i trestruktur og rundt speil med lys. Rør- og elektroarbeid er utført av autoriserte fagforetak, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Opplegg for vaskemaskin på bad.
En svært gjennomført leilighet for deg som ønsker moderne standard, gode solforhold og nærhet til marka – uten behov for oppussing.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Tårnåsen, nær Kolbotn sentrum. Området byr på godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til marka, turstier, skikløper og flere småvann. Fra Kolbotn stasjon til Oslo S bruker toget ca. 15 minutter. Bussforbindelse til Oslo sentrum like ved eiendommen.

Annet

Boligen omfattes av forkjøpsrett gjennom USBL.

Ved eventuelle spørsmål ta kontakt med Andreas Frostmann på e-post eller telefon. Dersom du ikke har mulighet til å komme på visning, ta kontakt for privatvisning.

Omkostninger

3 490 000 kr (Prisantydning)
277 112 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 767 112 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 776 802 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 417

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3453 **Eiendomsverdi ref nr:** MG1945

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligbygget er oppført med bærende veggkonstruksjoner i betong og stål. Ytterveggene er utført som isolerte klimavegger og er utvendig kledd med fasadeplater og liggende trepanel. Gavlvegger er bærende betongvegger med samme fasadeuttyrkk. Etasjeskillerne er i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon. Fundamentering og grunnforhold er ikke dokumentert.

Leiligheten har malt trevindu fra 2005 med 2-lags isolerglass på soverommet. I stuen er det et fastfelt av ukjent alder, med treramme og også utført med 2-lags isolerglass. Malt verandadør i tre av ukjent alder utført med 2-lags isolerglass.

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt veranda med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen er en sidestøttet/understøttet betongkonstruksjon fra byggeår med lakkert aluminiumsrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og betongflater.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2026 og fremstår som nytt. Det er fremvist dokumentasjon som beskriver oppbyggingen av badet, inkludert tettesjikt/membran og løsninger for tetting rundt gjennomføringer. Arbeider knyttet til elektroinstallasjoner, rørarbeider og etablering av gulvmembran er opplyst utført av registrerte fagforetak, mens øvrige arbeider er utført som egeninnsats av boligeiers samboer. Det foreligger samlet dokumentasjon som beskriver utførelsen, inkludert de egenutførte arbeidene.
Veggene er dels flislagte og dels malt, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen, og det er synlig membranmansjett tilknyttet sluket med klemring for tett overgang mellom gulvmembran og sluk.
Badet er utstyrt med dusjnisje med glassvegg, veggmontert toalett og servantinnredning med opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via avtrekk tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Ellers er det avtrekksventil på kjøkkenet koblet på byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i leiligheten ble i 2025 skiftet ut og er etablert som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Overgang mellom eksisterende tilførselsrør og det nye rør-i-rør-systemet er tilgjengelig bak varmtvannstanken, hvor også automatisk stoppekran for leiligheten er plassert. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og ble også skiftet ut i 2025. Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra 2025 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten er ventilert med avtrekk fra kjøkken og bad tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler over vinduer og luker i yttervegg.

Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme, bestående av varmefolie under laminatgulv og varmekabler under flislagte gulv.

Eier opplyser at det interne elektriske anlegget i leiligheten ble skiftet ut i forbindelse med oppussing i 2025/2026. Sikringsskapet er plassert i felles tavlerom i oppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

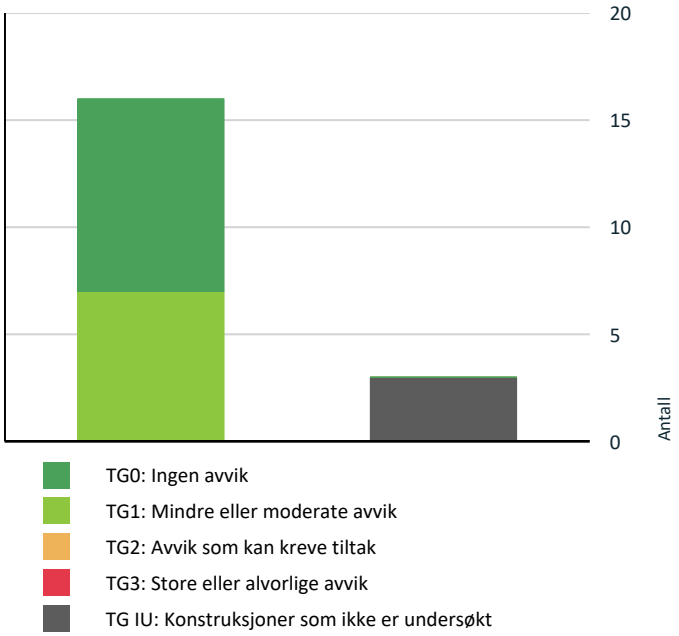
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malt trevindu fra 2005 med 2-lags isolerglass på soverommet. I stuen er det et fastfelt av ukjent alder, med treramme og også utført med 2 -lags isolerglass.

TG 1 Verandadør

Beskrivelse

Malt verandadør i tre av ukjent alder utført med 2-lags isolerglass.

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda på 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen er en sidestøttet/understøttet betongkonstruksjon fra byggeår med lakkert aluminiumsrekkverk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og betongflater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue/kjøkken og i entréen:
Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2026. Det er fremvist dokumentasjon som beskriver oppbyggingen av badet.
Arbeider knyttet til elektroinstallasjoner, rørarbeider og etablering av gulvmembran er opplyst utført av registrerte fagforetak. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats av boligeiers samboer.
Det foreligger samlet dokumentasjon som beskriver utførelsen, inkludert de egenutførte arbeidene.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har en kombinasjon av flislagte og malte overflater. Himlingen er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

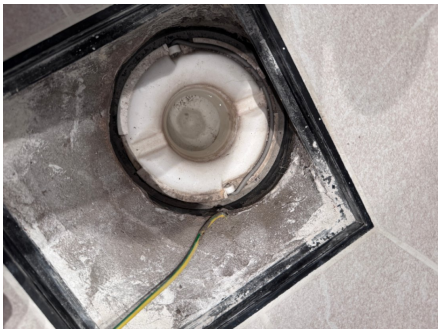
Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Det er synlig membranmansjett for toppmembran/smøremembran tilknyttet sluket, festet med klemring for å

Tilstandsrapport

sikre tett overgang mellom gulvmembran og sluk.
Øvrig membransystem og løsning for gulv og vegger er dokumentert i fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjnisje med glassvegg, veggmontert toalett og servantinnredning med opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via avtrekk tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er nytt og ikke tatt i bruk. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen som beskriver oppbygning av tettesjikt/membran og løsninger for tetting rundt gjennomføringer.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Ellers er det avtrekksventil

på kjøkkenet koblet på byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

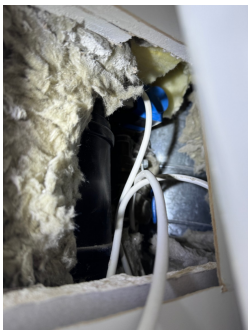
TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten ble i 2025 skiftet ut og er etablert som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Overgang mellom eksisterende tilførselsrør og det nye rør-i-rør-systemet er tilgjengelig bak varmtvannstanken. Automatisk stoppekran for leiligheten er også plassert her.

Tilførselsrør inn til leiligheten samt føringsrør ellers i bygget er av eldre dato. Disse fungerer per i dag, men basert på alder må det påregnes økt risiko for skader og lekkasjer over tid.
Disse rørene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten, da utskifting normalt vil være en del av et felles prosjekt i bygget og ikke et enkeltstående tiltak for denne leiligheten. Det bemerkes at leilighetens røropplegg kan bli påvirket ved en fremtidig utskifting av byggets felles rørføringer.
Det anbefales å kontakte styret for informasjon om tilstand og eventuelle planer for oppgradering av byggets felles tekniske installasjoner og bygningsdeler.

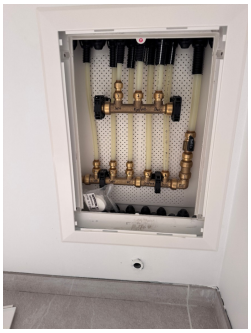
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Overgang mellom tilførselsrør og rør-i-rør-systemet + automatisk stoppekran.



Røropplegg i kjøkkenskapet under vasken.



Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og ble skiftet ut i 2025.

Avløpsrør ellers i bygget, herunder vertikale stammer som føres gjennom leiligheten, er av eldre dato. Disse fungerer per i dag, men basert på alder må det påregnes økt risiko for skader og lekkasjer over tid.
Disse rørene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten, da utskifting normalt vil være en del av et felles prosjekt i bygget og ikke et enkeltstående tiltak for denne leiligheten. Det bemerkes at leilighetens avløpsopplegg kan bli påvirket ved en fremtidig utskifting av byggets felles rørføringer.
Det anbefales å kontakte styret for informasjon om tilstand og eventuelle planer for oppgradering av byggets felles tekniske installasjoner og bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

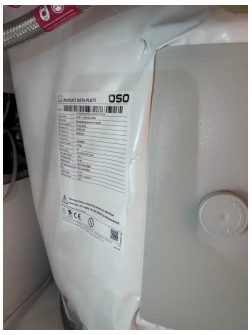
Leiligheten er ventilert med avtrekk fra kjøkken og bad tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg. Tilluft tilføres via ventiler over vinduer og luker i yttervegg.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra 2025 er plassert i hjørnet i innredningen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med elektrisk gulvvarme, bestående av varmefolie under laminatgulv og varmekabler under flislagte gulv.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at det interne elektriske anlegget i leiligheten ble skiftet ut i forbindelse med oppussing i 2025/2026. Sikringsskapet er plassert i felles tavlerom i oppgangen på utsiden av leilighetsdøren.

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.

Tilstandsrapport

2025 Eier informerer om at det interne elektriske anlegget i leiligheten ble skiftet ut under oppussingen av leiligheten i 2025/2026.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av Grønn Strøm AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 13.04.2026: "Oppgradering av leilighet med nye kurser og nytt matriell"

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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?
    Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

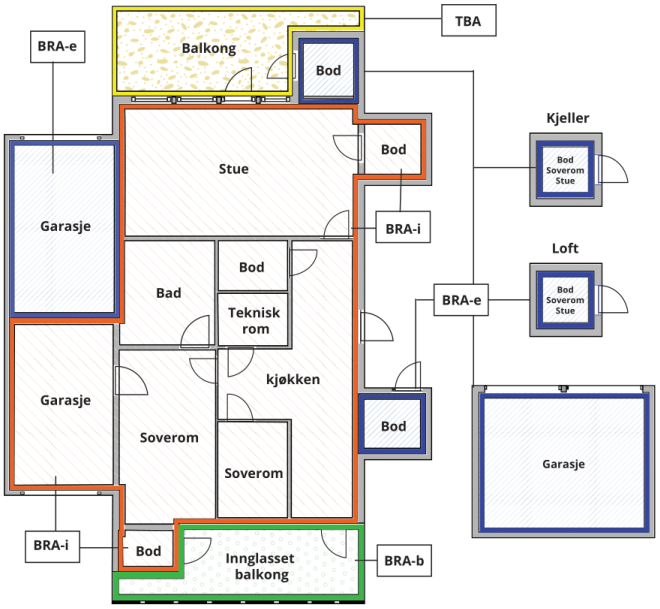
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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)**
3. Etasje	49	1		50	6
1. Etasje					
SUM	**49**	**1**			**6**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré, garderobe/bod	Utvendig bod	
1. Etasje		Bod/skap (ikke målbart)	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,40 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er nylig pusset opp.
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger og elektriker, ellers er øvrige arbeider utført som egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Andreas Frostmann	Andelseiers samboer

Matrikkeldata

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

Adresse
Valhallaveien 68

Hjemmelshaver
Al Grønlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL GRØNLIA BORETTSLAG	950656727			Djupeng Anne-Marie Rosalinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 30.03.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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

Egenerklæring

Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valhallaveien 68	Valhallaveien 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

4. juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

4. juli 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Djupeng, Anne-Marie Rosalinn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk: varmekabel, downlights, stikk, etc.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grønn Strøm AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørlegger og gulvmembran. Gulvmembran og rør/avløp oppgradert/fornyet i forbindelse med totalrenovering.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørportalen AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Badet er totalrenovert med egeninnsats. Arbeidene er utført med tilhørende dokumentasjon.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk anlegg er oppgradert i forbindelse med oppussing. Arbeidet utført av elektroforetak høst 2025/vinter 2026

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grønn strøm AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av vann- og avløpsanlegg er nytt i forbindelse med oppussing. Utført av autorisert rørleggerforetak.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørportalen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er utført tilpasning av avtrekk/friskluft i forbindelse med montering av overskap, på kjøkken, hvor kanal er ført over skap.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har tidligere vært råteskade i toppsvill i yttervegg. Forholdet er utbedret i forbindelse med etterisolering av yttervegg mot veranda. Arbeidene er dokumentert.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært snakk om at det skal bygges nye boliger på plassen foran blokka, men dette har vært utsatt i flere år, og er fortsatt ikke avklart.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Det har tidligere vært skjevheter i gulv. Dette er utbedret ved avretting i forbindelse med oppussing.
- Pakninger på verandadør er byttet, og luftespalte over vindu i stue er skiftet.
- Leiligheten er totalrenovert med nye innervegger, dører, etterisolering av yttervegg mot veranda, nye overflater, kjøkken, bad, elektrisk anlegg og røranlegg.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16565500

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne-Marie Rosalinn Djupeng	**2026-06-21**

Identification

Anne-Marie Rosalinn Djupeng

Signicat

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 13 i AL GRØNLIA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950656727

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.06.2026 kl. 12.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.06.2026 kl. 12.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/792376-1/200 08.07.2025 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 425 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
DJUPENG ANNE-MARIE ROSALINN
FØDT: 25.01.1995 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/792402-1/200 08.07.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER : ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
PANTHAVER : VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20492-1/201 20.11.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grønlia borettslag

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

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

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

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

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.

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.

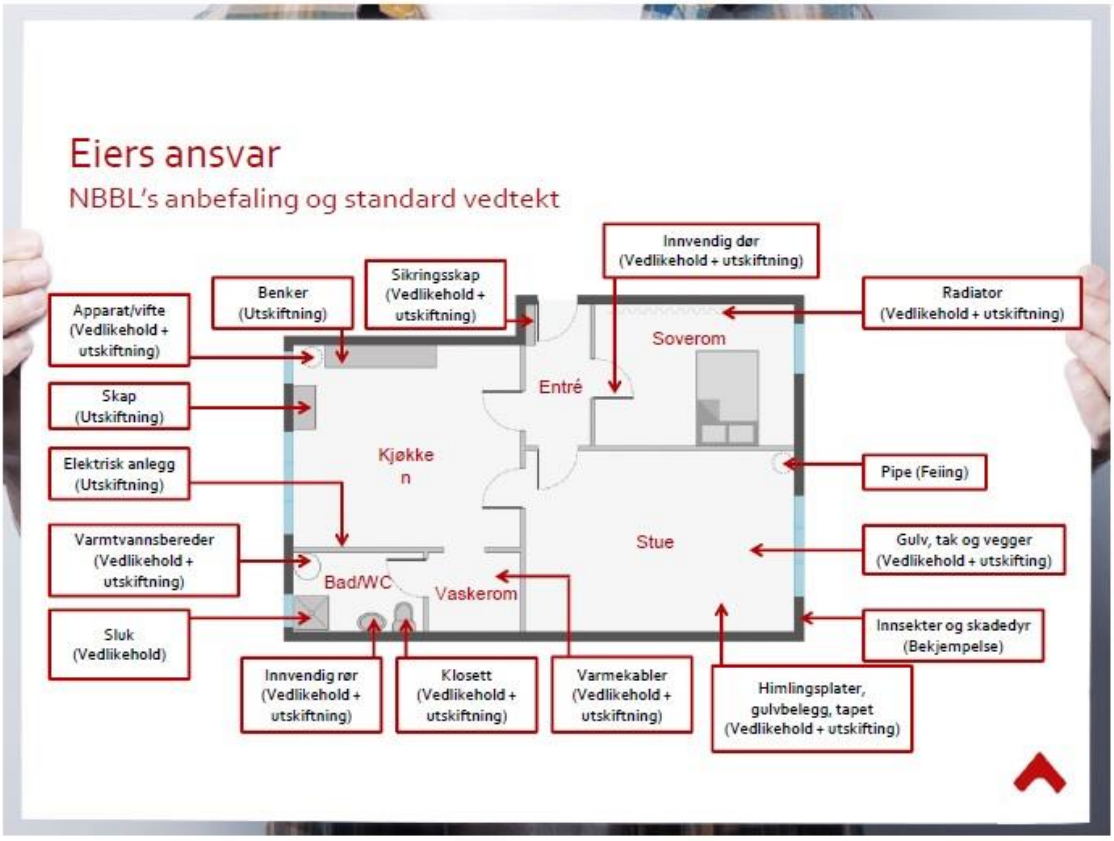
Vedlegg: 1 - Borettslagets og beboers ansvar.

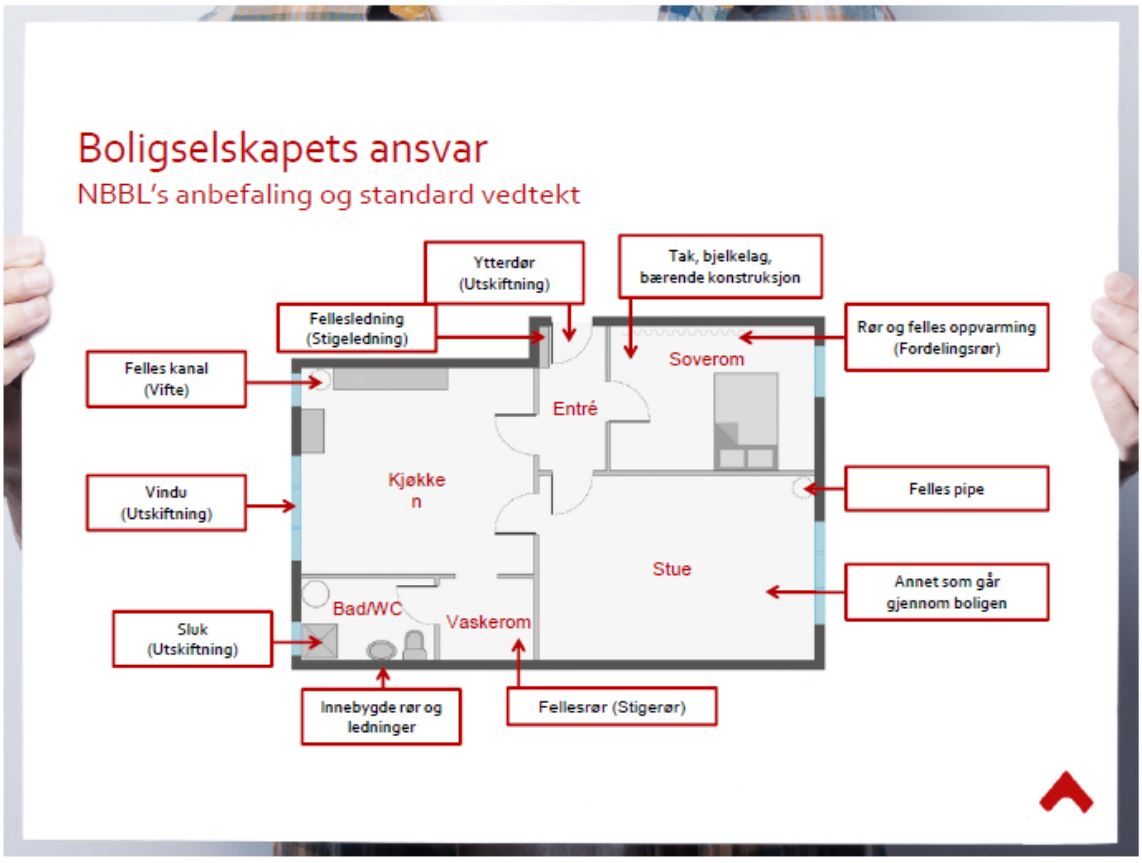
Styret i Grønlia borettslag

VEDLEGG 1:Borettslagets og beboers ansvar.

Grønlia borettslag

usbl
For deg og ditt hjem





Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
24.03.2026 08:00 - 26.03.2026 23:00

Periode for avstemning
28.03.2026 08:00 - 31.03.2026 23:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 2 dager før høringsperioden starter og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Årsmelding 2025

3 Godkjenning av årsregnskap 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsbestemmelse i forbindelse med opprettelse av vedlikeholdsfond

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår kr. 130 000 i styrehonorar.

Begrunnelsen for dette er at det har vært stor arbeidsmengde i perioden som har vært. I 2022 ble styrehonoraret nesten halvert, fra 190 000 til 100 000 pga. dårlig likviditet i borettslaget. Nå er likviditeten bedre, og vi innstiller på en økning fra fjoråret på kr. 15 000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 130.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsbestemmelse i forbindelse med opprettelse av vedlikeholdsfond

Styret har vedtatt at det skal opprettes et vedlikeholdsfond. Et vedlikeholdsfond sikrer en mer forutsigbar og langsiktig finansiering av nødvendig vedlikehold og planlagte oppgraderinger av bygningsmassen. Dette er anbefalt som en god økonomisk praksis i et borettslag.

Per nå betaler dere kr. 100 per måned via felleskostnadene, og dette skal settes av til vedlikeholdsfondet jevnlig.

I forbindelse med opprettelse av dette vedlikeholdsfondet ønsker styret at det vedtas en vedtektsbestemmelse som gir klarhet og forutsigbarhet for fremtiden.

Forslag til vedtektsbestemmelse:

Nytt punkt 12 - Vedlikeholdsfond

(1) Borettslaget skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold og nødvendige felles tiltak.

(2) Det skal årlig avsettes midler til fondet gjennom felleskostnadene. Avsetningene skal stå i rimelig forhold til forventede vedlikeholdsbehov.

(3) Styret fastsetter årlig avsetningsbeløp og kan disponere midlene til vanlig vedlikehold. Større tiltak kan legges frem for generalforsamlingen.

(4) Dersom generalforsamlingen har vedtatt at deler av vedlikeholdsfondet skal øremerkes bestemte tiltak, skal midlene brukes i samsvar med formålet. Generalforsamlingen kan ved nytt vedtak endre formålet for slike øremerkede midler.

(5) Fondet skal føres som egen post i årsregnskapet.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 12 i vedtektene vedtas.

Styrets innstilling: Nytt punkt 12 i vedtektene vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Haukeland, Valgt fra 02.06.2022, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lars Børge Steen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Cedric Rasay, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hilde Svendsrud, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år

Dersom du selv ønsker å stille til valg, ta kontakt med styret eller Usbl senest 2 dager før avstemningsperioden starter.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Erik Haukeland er på valg. Han stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Erik Haukeland velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Cedric Rasay og Lars Børge Steen er på valg i år. Begge to stiler til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Cedric Rasay og Lars Børge Steen velges til styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Hilde Svendsrud er på valg.

Forslag til vedtak: Jekaterina Gambino velges til varamedlem for 1 år.

Årsmelding 2025 - AL Grønlia borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Haukeland
Styremedlem, Lars Børge Steen
Styremedlem, Cedric Rasay
Varamedlem, Hilde Svendsrud

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 bolig 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 2025:

- Årskontroll på branntavlen
- Årskontroll på el-tavle
- Montert sikkerhetsvaier på taket

Styrets arbeid

Litt av hva styret har jobbet med:

Styret har i perioden arbeidet med en rekke saker knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget. Det har vært møte med Follo Ren vedrørende kildesortering, da det vil komme endringer fra 2026. Videre har styret hatt dialog med Insenti og kommunen om asfaltering i bakken opp til borettslaget, og det er sendt flere henvendelser til kommunen i denne forbindelse.

Det er gjennomført utskifting av røyk- og brannvarslere i flere leiligheter. Styret har også fulgt opp reparasjoner av flere dørpumper samt inngangsdører og lås. Det er bestilt snømåking, og strøtjenester ved glatt føre.

Videre er det foretatt registrering av biler på Insenti sine plasser (de store plassene foran blokken). Planlegging av vask og maling av sykkelboder er gjennomført. Styret har brukt betydelig tid på å innhente pristilbud på ulike arbeider i forbindelse med budsjettarbeidet.

Det har også vært en del skader på bygningsmassen, både forårsaket av beboere og utenforstående.

Blant annet er flere markiser ødelagt, og disse er planlagt å skiftes ut i 2026/27.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**917 273**	**976 513**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 776 441	413 616
Tilbakeføring av avskrivning	57 566	57 566
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 788 824	-530 423
B. Årets endring disponible midler	**1 069 949**	**-59 241**
C. Disponible midler	**1 987 222**	**917 273**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 106 842	1 058 897
Kortsiktig gjeld	-119 620	-141 624
C. Disponible midler	**1 987 222**	**917 273**

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

Resultatregnskap 2025 AL Grønlia borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 856 015	3 439 355	3 540 018	4 052 483
Sum leieinntekt		**3 856 015**	**3 439 355**	**3 540 018**	**4 052 483**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	800	1 400	2 000	0
Sum annen inntekt		**800**	**1 400**	**2 000**	**0**
Sum inntekt		**3 856 815**	**3 440 755**	**3 542 018**	**4 052 483**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 215	16 215	16 000	16 215
Styrehonorar	3	115 000	115 000	115 000	115 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	57 566	57 566	0	57 566
Driftskostnad					
Energikostnad		107 603	98 303	80 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	327 428	320 039	335 000	342 500
Kommunale avgifter/renovasjon		890 580	788 269	909 000	912 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	21 976	20 738	22 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	941	10 760	5 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	4 459 021	65 937	220 000	282 600
Revisjonshonorar		7 361	6 685	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		160 869	154 830	161 000	168 000
Andre honorar	9	162 662	338 276	127 000	80 000
Kontorkostnad		2 390	9 866	9 000	10 000
TV/bredbånd		357 873	313 501	320 000	372 000
Kontingent og gaver		15 900	15 900	15 900	18 550
Forsikring		314 574	273 829	314 500	323 500
Andre kostnader	10	5 659	2 818	9 600	9 000
Sum kostnad		**7 023 618**	**2 608 532**	**2 666 000**	**2 842 931**
Driftsresultat		**-3 166 803**	**832 222**	**876 018**	**1 209 552**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		77 307	37 313	10 000	10 000
Rentekostnad		686 945	455 919	429 181	671 045
Netto finansposter		**609 638**	**418 606**	**419 181**	**661 045**
Årsresultat		**-3 776 441**	**413 616**	**456 837**	**548 507**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 776 441	413 616	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 776 441**	**413 616**	**0**	**0**

Balanse 2025 AL Grønlia borettslag

	Note	2025	2024
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	126 554	171 220
Andre anleggsmidler	4	779 122	779 122
Andre driftsmidler	4	273 458	286 359
Sum anleggsmidler		**15 528 761**	**15 586 327**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		18 386	5 913
Kundefordringer		0	400
Andre kortsiktige fordringer		11 140	5 619
Forskuddsbetalte kostnader		188 503	156 710
Innestående konsernkonto og bank		1 888 813	890 255
Sum omløpsmidler		**2 106 842**	**1 058 897**
SUM EIENDELER		**17 635 604**	**16 645 225**

Balanse 2025 AL Grønlia borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		**5 300**	**5 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		758 298	4 534 739
Sum opptjent egenkapital		**758 298**	**4 534 739**
Sum egenkapital	**11**	**763 598**	**4 540 039**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	15 197 585	10 408 761
Borettsinnskudd		1 554 800	1 554 800
Sum langsiktig gjeld		**16 752 385**	**11 963 561**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 684	0
Leverandørgjeld		94 387	131 256
Påløpne renter		4 574	3 254
Annen kortsiktig gjeld		7 976	7 114
Sum kortsiktig gjeld		**119 620**	**141 624**
Sum gjeld		**16 872 006**	**12 105 186**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 635 604**	**16 645 225**
Pantstillelser	13	16 752 385	11 963 561

Sted:_____ Dato:_____

Erik Haukeland	Cedric Rasay	Lars Børge Steen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 508 408	2 381 328
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	2 600	0
3617 Leieinntekter diverse I	0	1 800
3618 Leietillegg strøm	78 235	69 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	644 980	450 068
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	617 592	534 871
3690 Andre leieinntekter	4 200	1 400
Sum	**3 856 015**	**3 439 355**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	800	800
3990 Andre driftsinntekter	0	600
Sum	**800**	**1 400**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 000	115 000
Sum	**131 215**	**131 215**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaktmesterleiligl	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	92 444	320 084	72 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	236 907	36 552	126 554	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

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	257 586	225 603
6341 Brannalarm	1 719	2 211
6360 Annet renhold	1 625	0
6361 Fast renhold	0	19 755
6364 Matteleie	39 082	37 039
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 756	19 160
6392 Containerleie/tømming	8 849	8 534
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 811	7 738
Sum	**327 428**	**320 039**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/e-post	21 776	20 738
6490 Andre leiekostnader	200	0
Sum	**21 976**	**20 738**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	2 500
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	483
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 850
6552 Driftsmateriell	941	5 098
6581 Programvare	0	829
Sum	**941**	**10 760**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	5 369	0
6602 Vedlikehold VVS	20 072	19 138
6603 Vedlikehold elektro	1 833	1 385
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 903	24 033
6641 Malerarbeider	33 250	0
6643 Glassarbeid/Vindu	135 504	0
6644 Fasade/balkonger	10 604	5 159
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 242 488	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	10 367
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	5 856
Sum	**4 459 021**	**65 937**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 850	10 824
6730 Teknisk honorar	99 938	250 156
6750 Vakthold	51 874	77 296
Sum	**162 662**	**338 276**

Konto 6730 gjelder kostnader for prosjekt takomlegging.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	2 813	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	250	200
7770 Betalingskostnader	108	68
7773 Omkostninger innkreving	2 488	2 520
7795 Husleietap	0	30
Sum	**5 659**	**2 818**

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	4 534 739	-3 776 441	758 298
Sum opptjent egenkapital	**4 534 739**	**-3 776 441**	**758 298**
Sum egenkapital	**4 540 039**	**-3 776 441**	**763 598**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16369863952**	**12136974007**	**16411244028**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018	2013
Rentesats:	5.25 %	3.80 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	30.03.2048	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 400 000	9 460 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 213 070	2 195 691
Avdrag i perioden:	53 274	225 816	332 086
Opptak i perioden:	5 400 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**5 346 726**	**7 987 254**	**1 863 606**
Saldo 5 år frem i tid:	4 896 506	6 727 526	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136974007	1	225 051	225 051
	38	150 017	5 700 646
	14	147 255	2 061 570
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369863952	1	150 651	150 651
	38	100 422	3 816 036
	14	98 574	1 380 036
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411244028	1	52 510	52 510
	38	35 002	1 330 076
	14	34 358	481 012

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	15 197 585
Innskuddskapital	1 554 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**16 752 385**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**15 255 303**

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.)	04.03.2026
Styremedlem	Cedric Rasay (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Lars Børge Steen (sign.)	04.03.2026

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JAER3-GLQ4Z-18V87-GLQ23-KQM9R-ZCNKE

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JAER3-GLQ4Z-18V87-GLQ23-KQM9R-ZCNKE

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 10:32:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JAER3-GLQ4Z-18V87-GLQ23-KQM9R-ZCNKE

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Digital generalforsamling på Bonabo "min side". Via www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/ Julie Leirfall Hagen administrerer den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/ Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Valgt ble: Cedric Rasay

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall deltakere i protokollen.

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 9

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår kr. 130 000 i styrehonorar.

Begrunnelsen for dette er at det har vært stor arbeidsmengde i perioden som har vært. I 2022 ble styrehonoraret nesten halvert, fra 190 000 til 100 000 pga. dårlig likviditet i borettslaget. Nå er likviditeten bedre, og vi innstiller på en økning fra fjoråret på kr. 15 000.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 2
- Antall for: 7

Vedtak:

Styrehonorar på kr 130.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsbestemmelse i forbindelse med opprettelse av vedlikeholdsfond

Styret har vedtatt at det skal opprettes et vedlikeholdsfond. Et vedlikeholdsfond sikrer en mer forutsigbar og langsiktig finansiering av nødvendig vedlikehold og planlagte oppgraderinger av bygningsmassen. Dette er anbefalt som en god økonomisk praksis i et borettslag.

Per nå betaler dere kr. 100 per måned via felleskostnadene, og dette skal settes av til vedlikeholdsfondet jevnlig.

I forbindelse med opprettelse av dette vedlikeholdsfondet ønsker styret at det vedtas en vedtektsbestemmelse som gir klarhet og forutsigbarhet for fremtiden.

Forslag til vedtektsbestemmelse:

Nytt punkt 12 - Vedlikeholdsfond

(1) Borettslaget skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold og nødvendige felles tiltak.

(2) Det skal årlig avsettes midler til fondet gjennom felleskostnadene. Avsetningene skal stå i rimelig forhold til forventede vedlikeholdsbehov.

(3) Styret fastsetter årlig avsetningsbeløp og kan disponere midlene til vanlig vedlikehold. Større tiltak kan legges frem for generalforsamlingen.

(4) Dersom generalforsamlingen har vedtatt at deler av vedlikeholdsfondet skal øremerkes bestemte tiltak, skal midlene brukes i samsvar med formålet. Generalforsamlingen kan ved nytt vedtak endre formålet for slike øremerkede midler.

(5) Fondet skal føres som egen post i årsregnskapet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Erik Haukeland er på valg. Han stiller til gjenvalg for 2 år.

Valg av styreleder for Styre for Grønlia borettslag

- Erik Haukeland (Gjenvalg) - 9 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Erik Haukeland for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Cedric Rasay og Lars Børge Steen er på valg i år. Begge to stiler til gjenvalg.

Valg av styremedlem for Styre for Grønlia borettslag

- Cedric Rasay (Gjenvalg) - 9 stemmer
- Lars Børge Steen (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Cedric Rasay for 2 år.

Valgt ble: Lars Børge Steen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Hilde Svendsrud er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Jekaterina Gambino for 1 år.

Protokoll for AL Grønlia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	01.04.2026
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	01.04.2026
Protokollvitne	Cedric Rasay (sign.)	01.04.2026

Grønlia Borettslag

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, 16.juni 2021. og 31.03.26.

Grønlia Borettslag
Valhallaveien 68
1413 Tårnåsen

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

Grønlia Borettslag

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.

12 Vedlikeholdsfond
(1) Borettslaget skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold og nødvendige felles tiltak.

(2) Det skal årlig avsettes midler til fondet gjennom felleskostnadene. Avsetningene skal stå i rimelig forhold til forventede vedlikeholdsbehov.

(3) Styret fastsetter årlig avsetningsbeløp og kan disponere midlene til vanlig vedlikehold. Større tiltak kan legges frem for generalforsamlingen.

(4) Dersom generalforsamlingen har vedtatt at deler av vedlikeholdsfondet skal øremerkes bestemte tiltak, skal midlene brukes i samsvar med formålet. Generalforsamlingen kan ved nytt vedtak endre formålet for slike øremerkede midler.

(5) Fondet skal føres som egen post i årsregnskapet.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 238, Bruksnummer 417 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.06.2026 kl. 12.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.06.2026 kl. 12.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/8893-1/6 07.12.1976

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
AL GRØNLIA BORETTSLAG
ORG.NR: 950 656 727

Andel i realsameie:

904583-1/6

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 420 IDEELL: 2/10

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/4715-2/6 22.06.1979

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 1 554 800
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf. brl § 2-11 første ledd
LØPENR: 20052468
Registrert feil panthaver
11.11.2025 Arkivref. 25/39877-2
Rettet etter tingl. §18

2005/11947-2/6 23.09.2005

** DIVERSE PÅTEGNING
PRIORITETSBESTEMMELSE
Viker prioritet for kr 7.000.000,- til DnB NOR Bank ASA

2005/15160-1/6 21.11.2005

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2018/755495-1/200 11.05.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2018/1311565-1/200 24.09.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2025/222185-1/200 26.02.2025 09:25 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 400 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1976/1852-1/6 16.03.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 358

2020/269739-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0217 GNR: 38 BNR: 417

2024/110965-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 238 BNR: 417

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

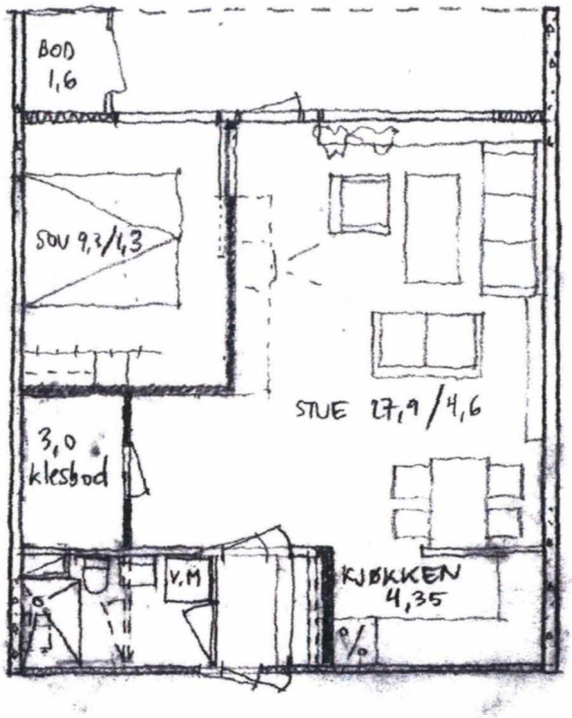
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

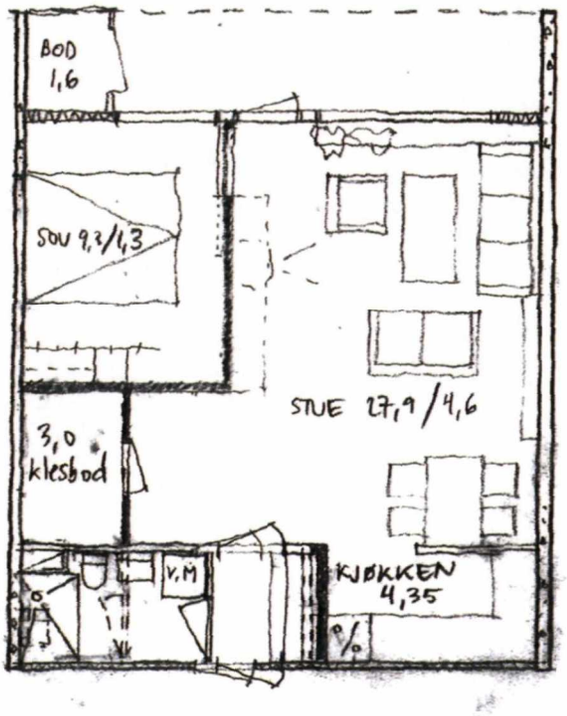


ALT. 1

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
POSTBOKS 58,
1411 KOLBOTN

1:100

4/4/2011, MK

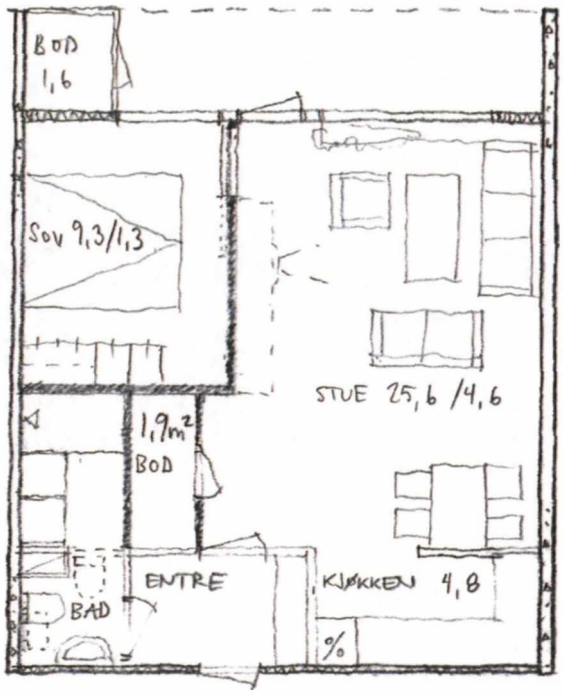


ALT. 1

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
POSTBOKS 58,
1411 KOLBOTN

1:100

4/4/2011, ML

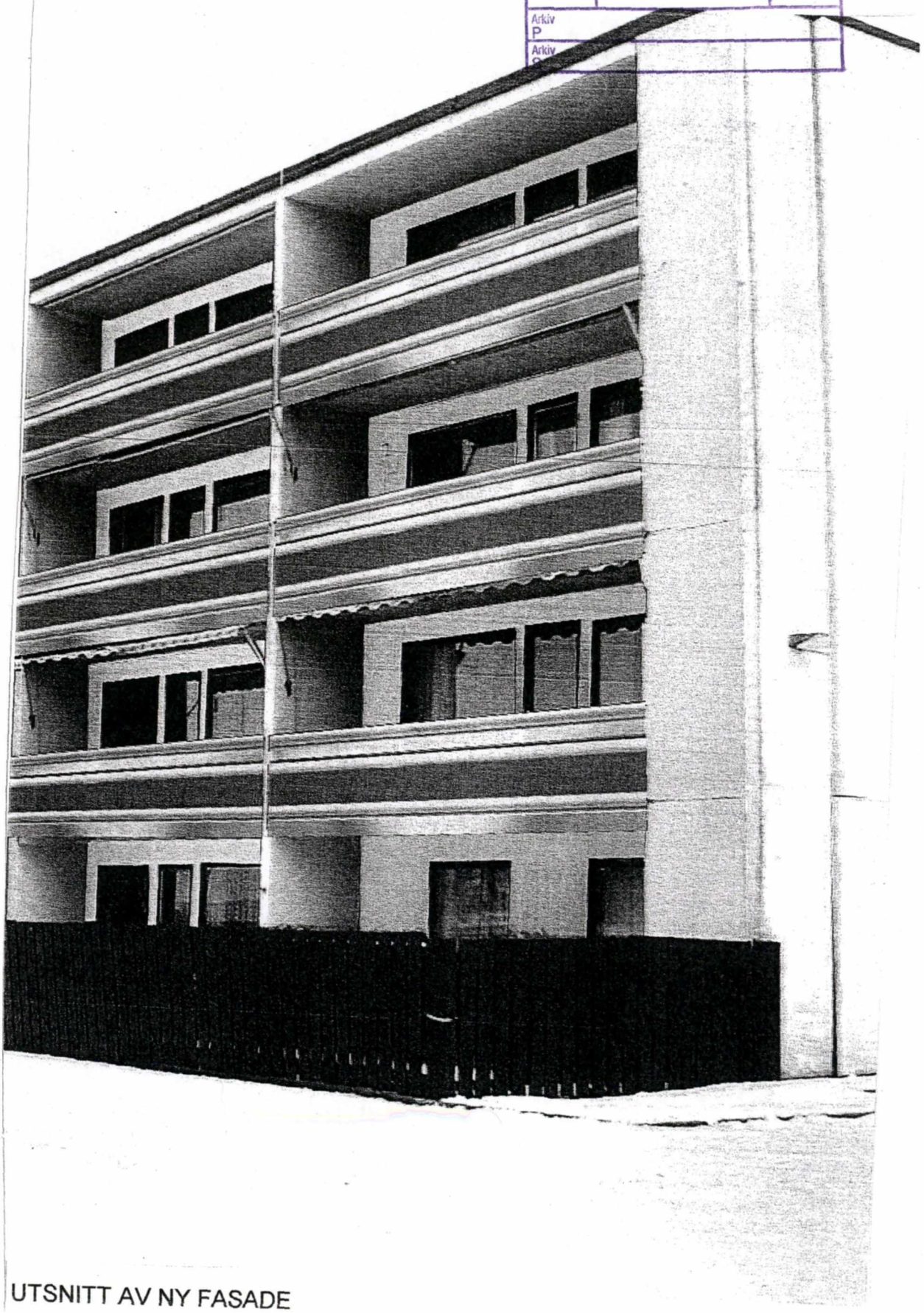


ALT. 2

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

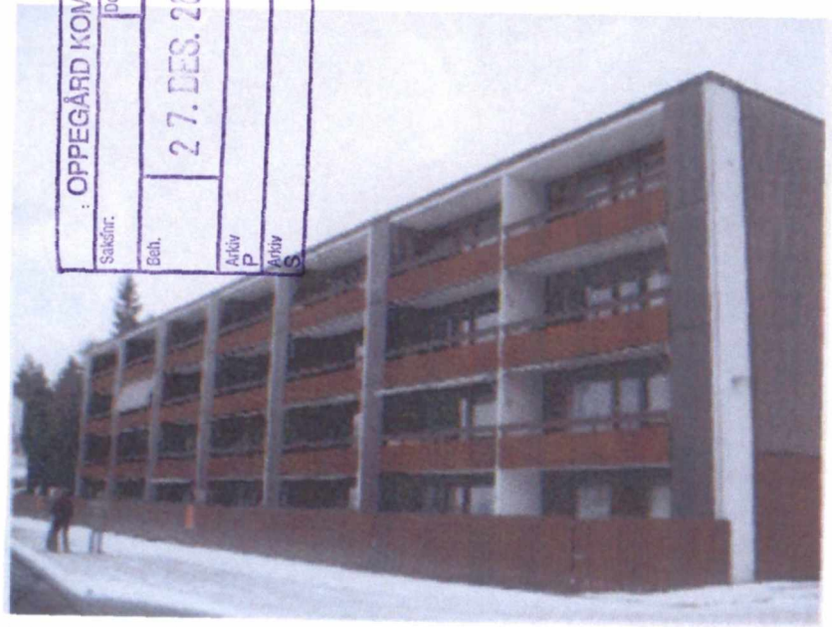


UTSNITT AV NY FASADE

VEDLEGG: E-2

Grønlia

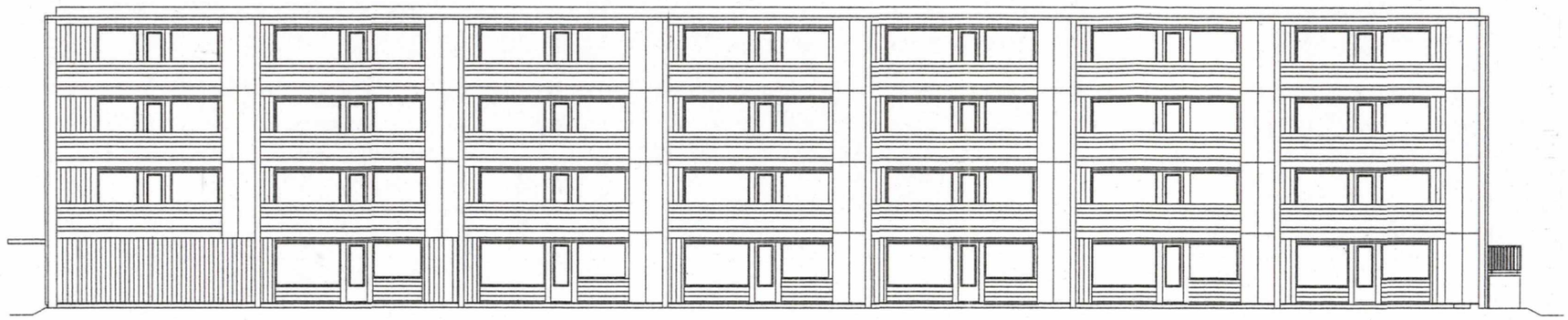
OPPEGÅRD KOMMUN
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
27. DES. 2005
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



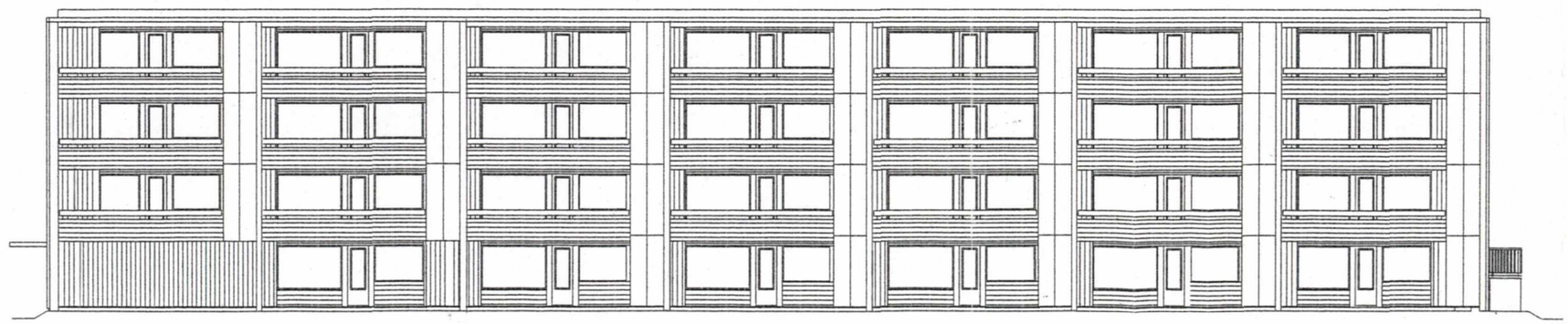
Eks. fasade



Ny fasade



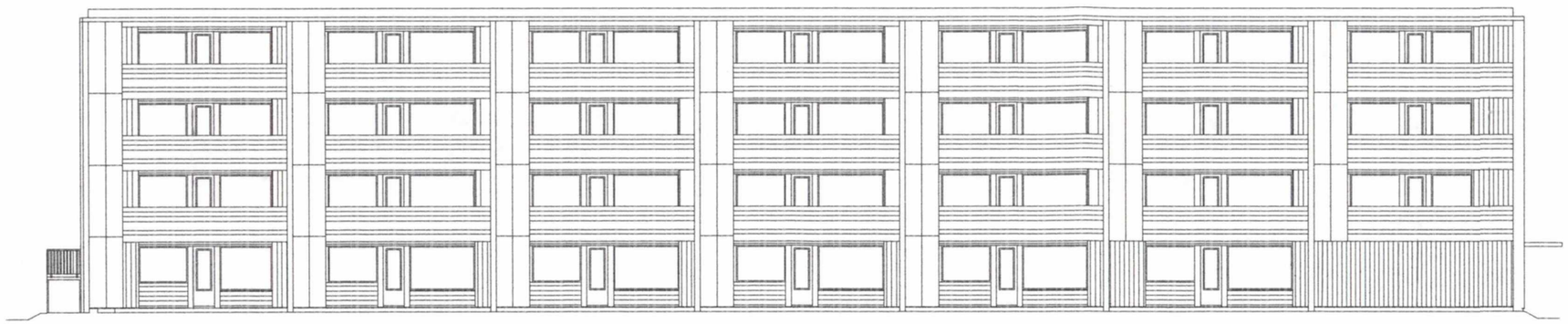
NY. FASADE MOT ØST



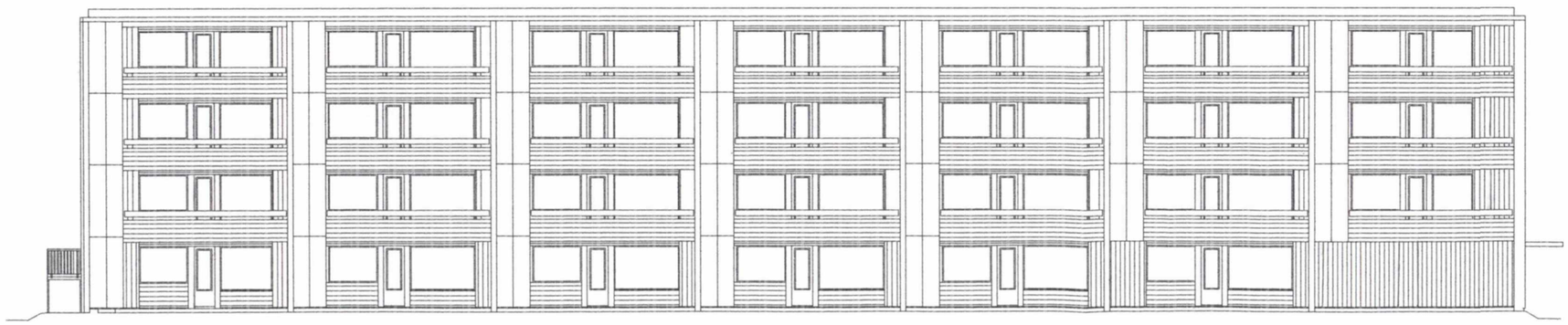
EKS. FASADE MOT ØST

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

tegn.navn | tegn.nr. | rev.



NY FASADE MOT VEST



EKS. FASADE MOT VEST

tegn.navn | tegn.nr. | rev.

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

REV.	Ant.ell	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

tiltakshaver

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

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

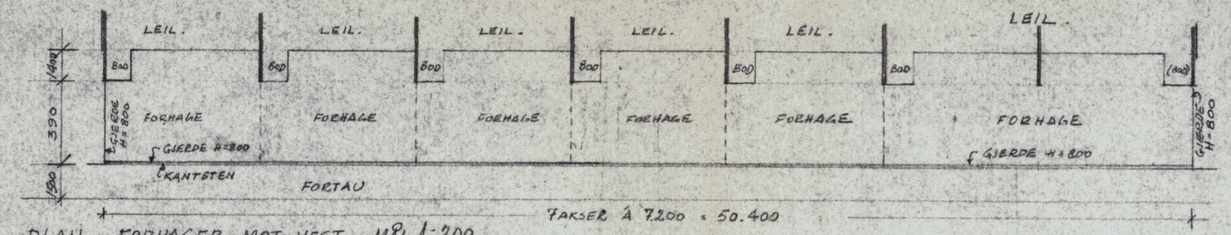
prosjekt navn:
GRØNLIA BRL

adresse ::: gnr-bnr
Valhallaveien 68 gnr. 38
1411 Kolbotn bnr. 417

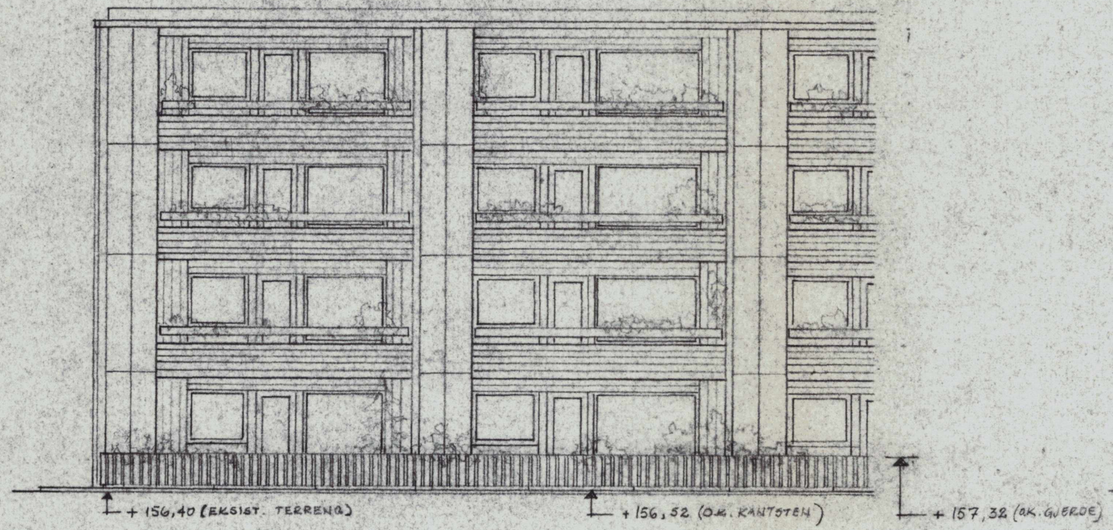
tegn.navn
NY FASADE
EKS FASADE

tegnet av: VÅJ
kontrollert av: KEL
godkjent av: KEL
status:
dato: 19.10.05
målt:
ark. prosjekt nr.:

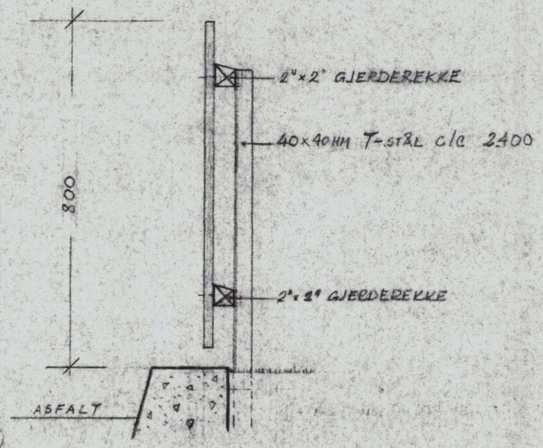
tegn.nr.: 469-02
rev.nr.:



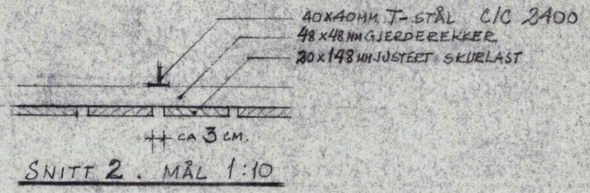
PLAN FORHAGER MOT VEST. MÅL 1:200



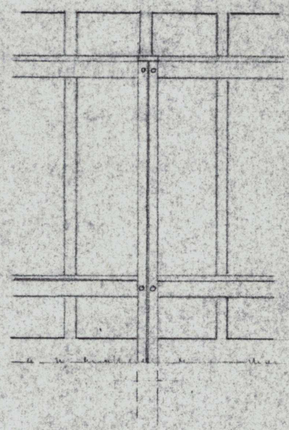
FASADEUTSNITT MOT VEST. MÅL 1:100.



SNITT 1, MÅL 1:10



SNITT 2. MÅL 1:10



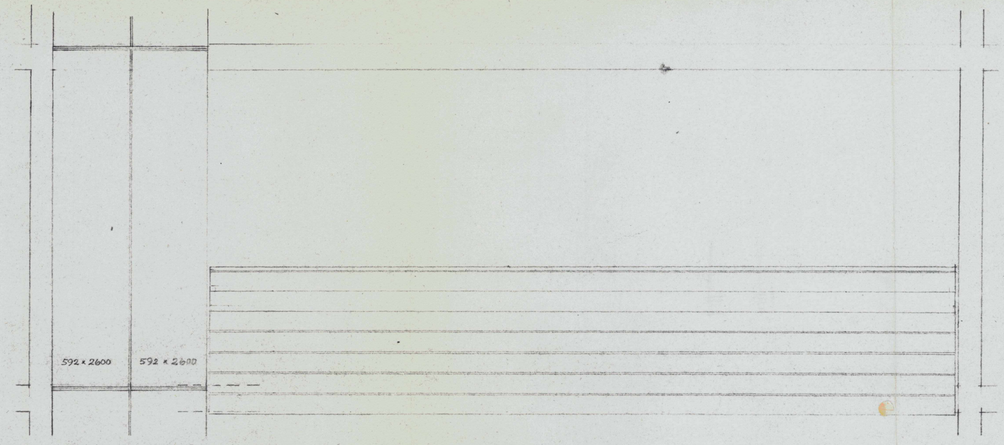
OPPRISS FRA FORHAGE. MÅL 1:10

APPROBERT
16 DES 1976
Oppegård Bygningsråd

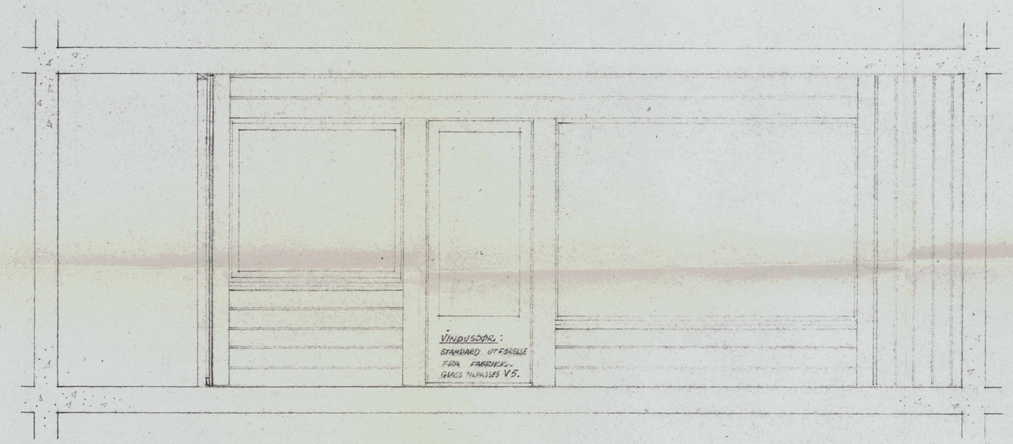
OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Mottatt 05 02 23 - 10.12.76

TÅRNÅSEN SENTER II		BLOKK B
DATO: 10.11.76	SKJEMA GJERDE MOT VEST	
3.12.76	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL 1:200 1:100, 1:10 — TEGN. NR 027

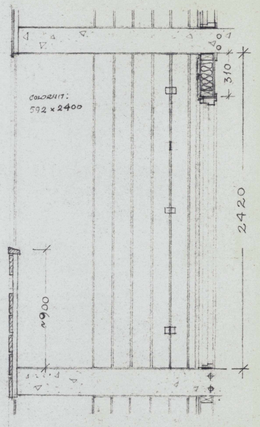
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



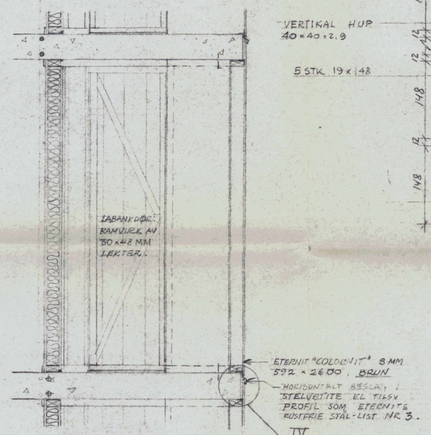
OPPRISS A-A



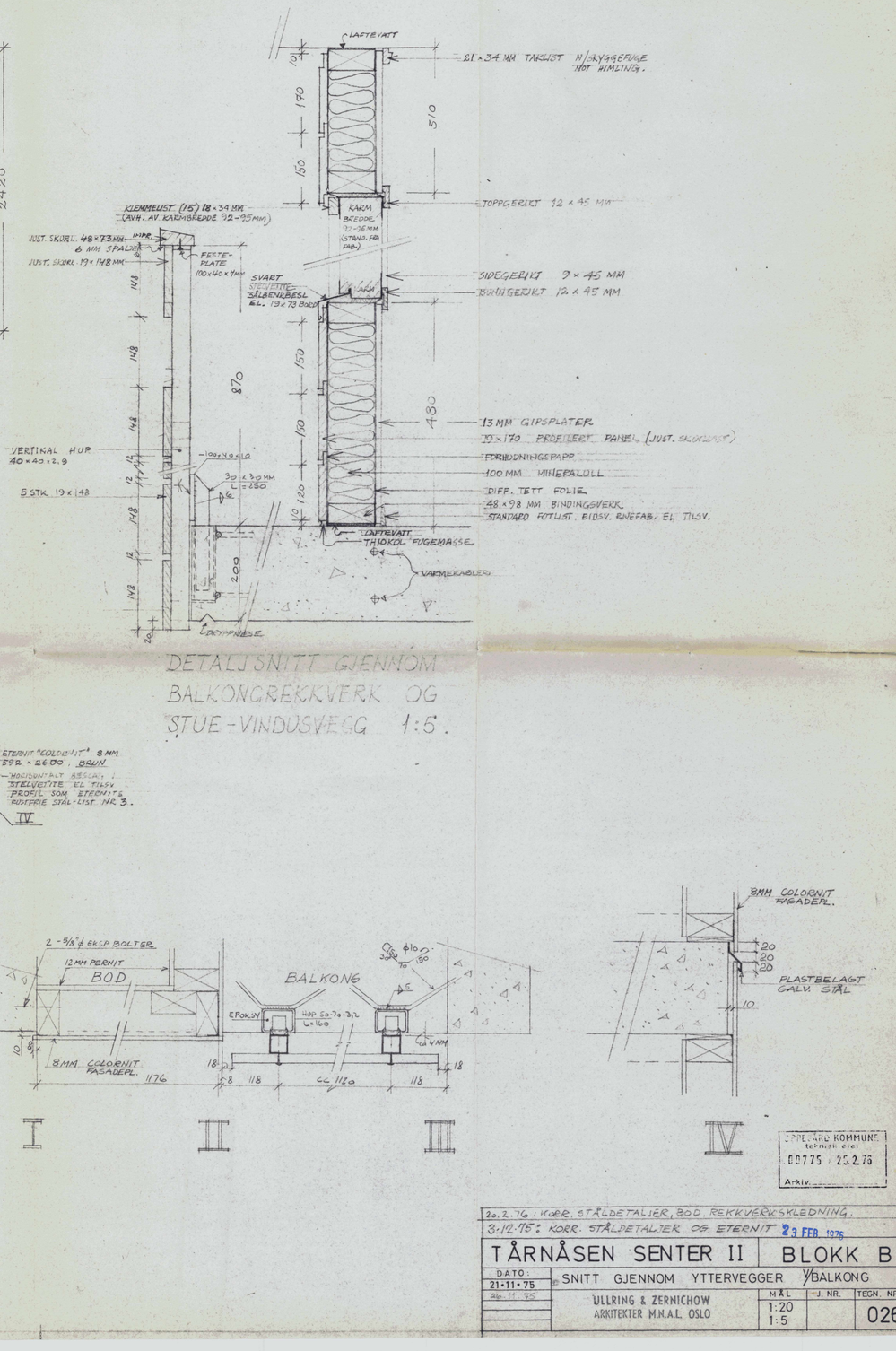
OPPRISS/SNITT B-B



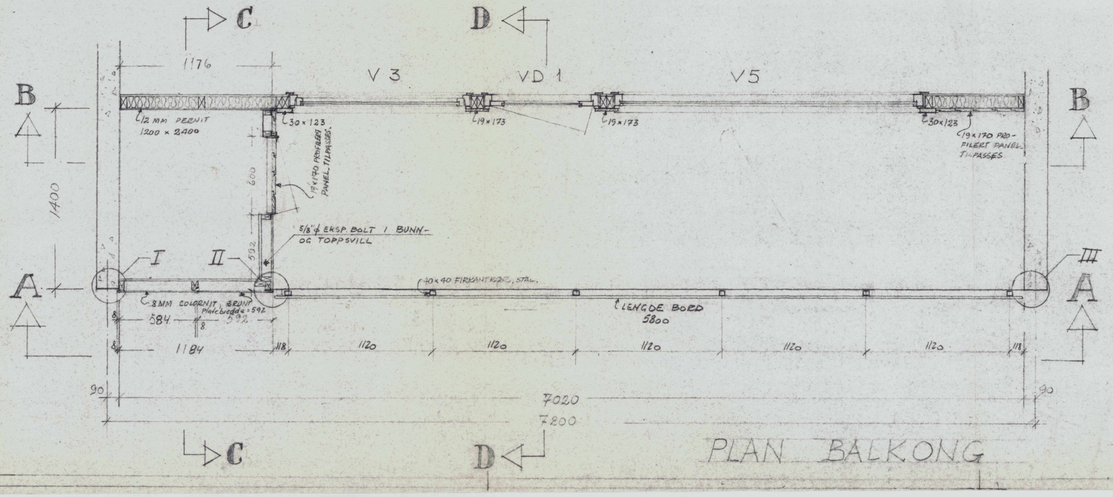
OPPRISS/SNITT C-C



OPPRISS/SNITT D-D



DETALJSNITT GJENNOM
BALKONGREKKVERK OG
STUE-VINDUSVEGG 1:5.



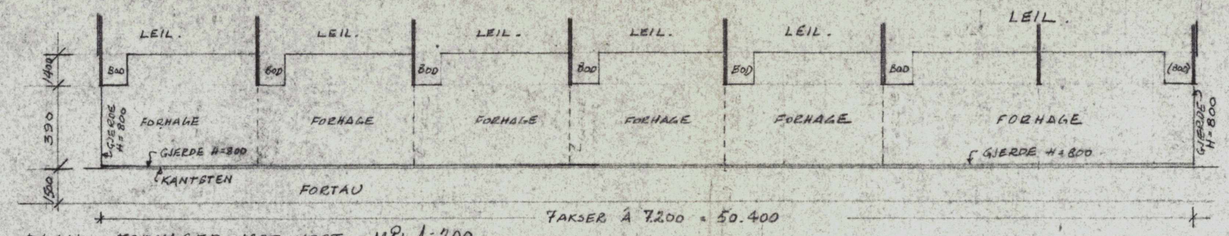
PLAN BALKONG

SANDEFJORD KOMMUNE
tegnsk. godkj.
00775 : 25.2.76
Arkiv

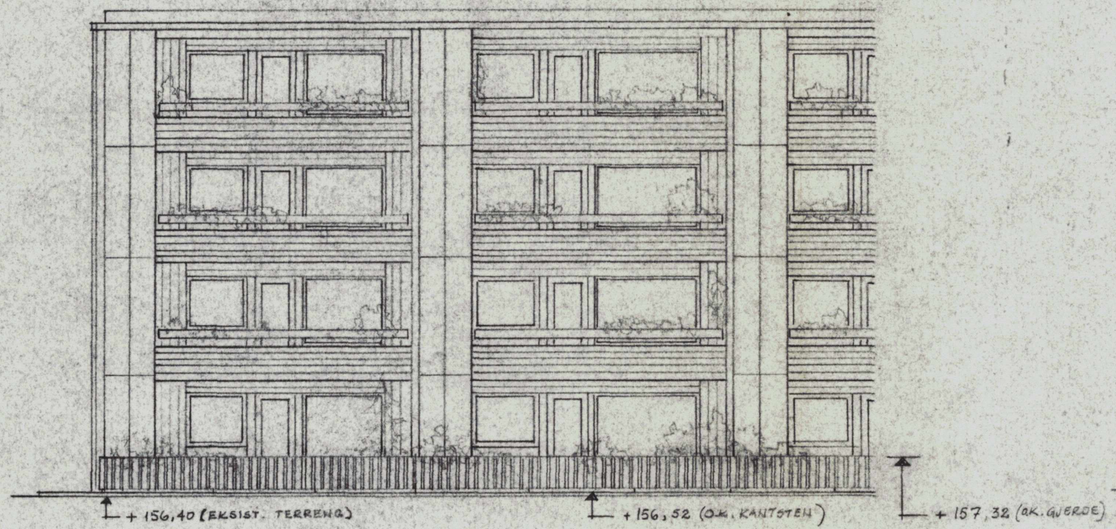
20.2.76: KORR. STÅLDETALJER, BOD, REKKVERKSKLEDNING.
3.12.75: KORR. STÅLDETALJER OG ETERNIT 23 FEB 1976

TÅRNÅSEN SENTER II			BLOKK B
DATO: 21.11.75	SNITT GJENNOM YTTERVEGGER V/BALKONG		
ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL 1:20 1:5	J. NR.	TEGN. NR. 026

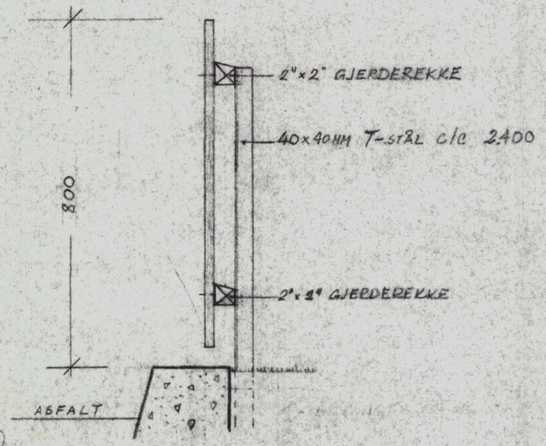
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



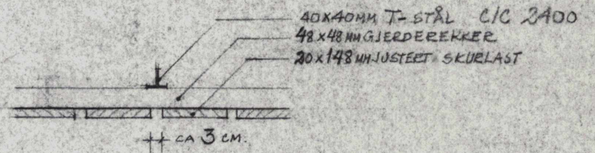
PLAN FORHAGER MOT VEST. MÅL 1:200



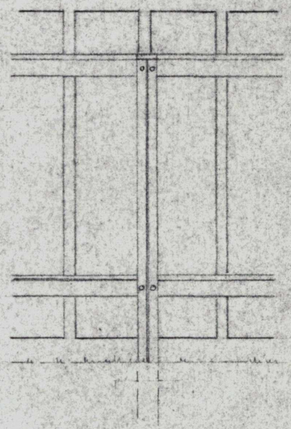
FASADEUTSNITT MOT VEST. MÅL 1:100.



SNITT 1. MÅL 1:10



SNITT 2. MÅL 1:10



OPPRISS FRA FORHAGE. MÅL 1:10

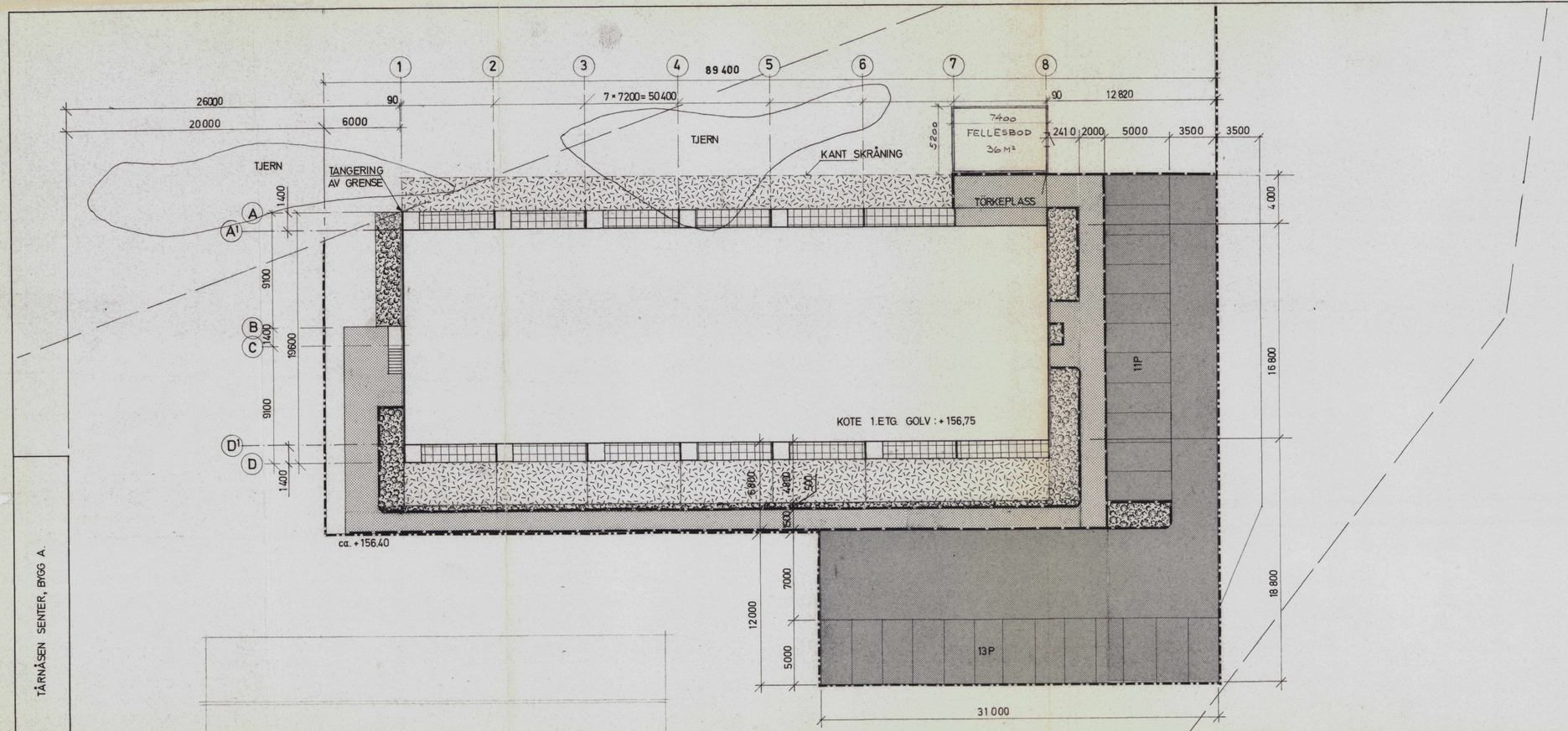
APPROBERT
16DES1976
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
05023 - 10.12.76

58,2 × 200 = 11640,-

TÅRNÅSEN SENTER II			BLOKK B
DATO: 10.11.76	SKJEMA GJERDE MOT VEST		
3.12.76	ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	MÅL 1:200 1:100, 1:10	TEGN.NR 027

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



TÅRNÅSEN SENTER, BYGG A.

TEGNFORKLARING

- FORTAU OG GANGAREAL
- KJØREBANE OG PARKERING
- BEPLANTNING
- PLEN
- BETONGHELLER I SAND
- KANTSTEIN
- TOMTENS BEGRENSNING

LØRENSKOG KOMMUNE
tekniske etat
Mottatt 23.2.76
Arkiv

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Fellesbod inntegnet	KNV	17.2.76
1		Bygn. linjer satt på mål	KNV	23.12.75

TÅRNÅSEN SENTER II

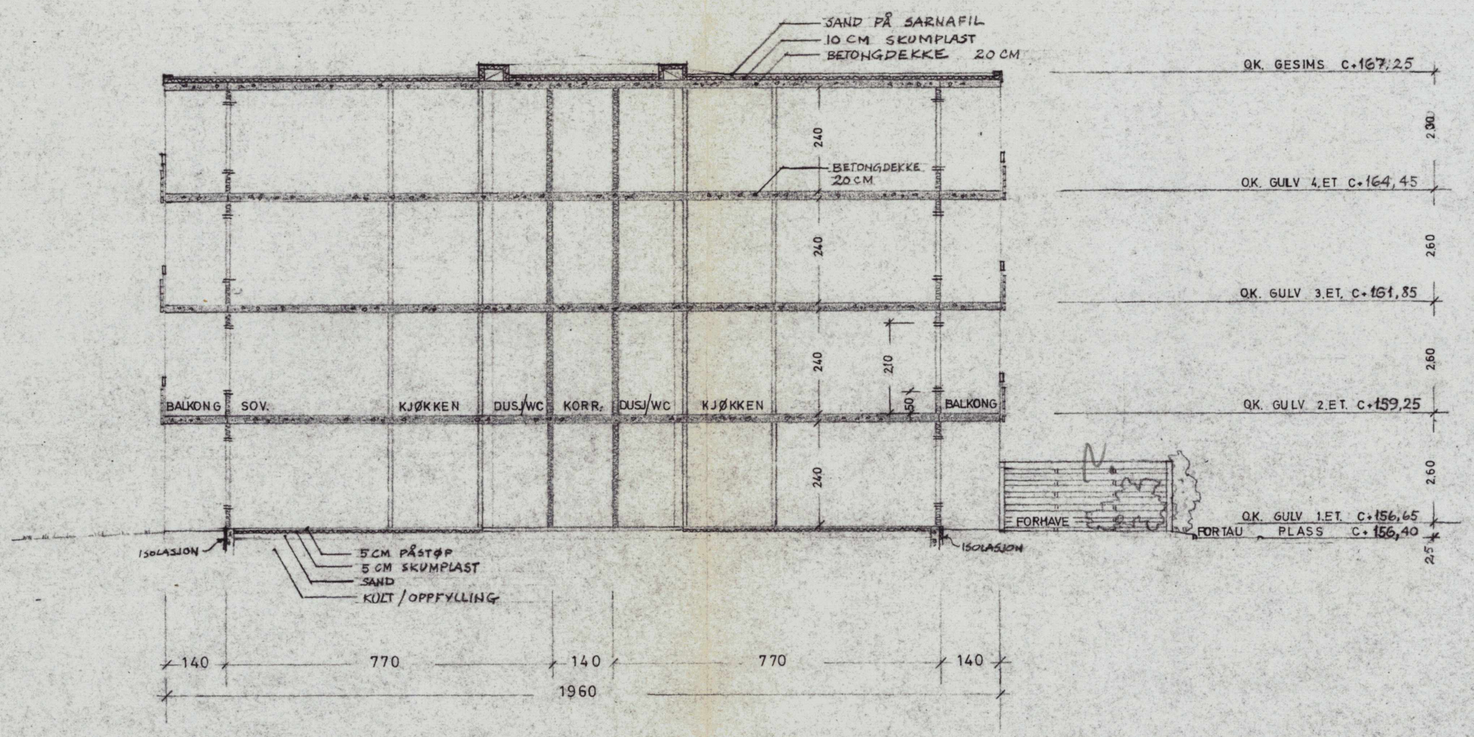
SITUASJONSKART / PLANERINGSKART

TEGNET 24.11.75 RJ
SAKSBEH. VIK
MÅL I MM 1:200

Ing. Jon Holt a.s
Eiendoms- og prosjekteringsfirma
St. Olavs gt. 21 B. Tlf. 20 02 38

PROSJ. NR 1172
TEGN. NR 130
REV.

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



SNITT

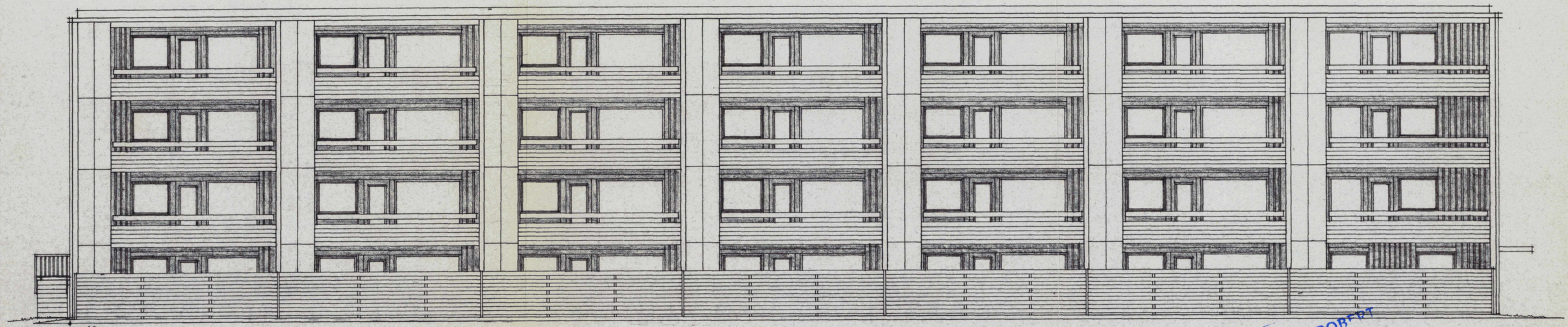
SKILLER MELLOM BRANNCELLER

APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggingsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
02531 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



+156,40
(EKSIST. TERR.)

+155,45
(EKSIST. TERR.)

APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
tekniske etat
Inn 02531 03.7.75
Arkiv.

TÅRNÅSEN SENTER II — BLOKK B

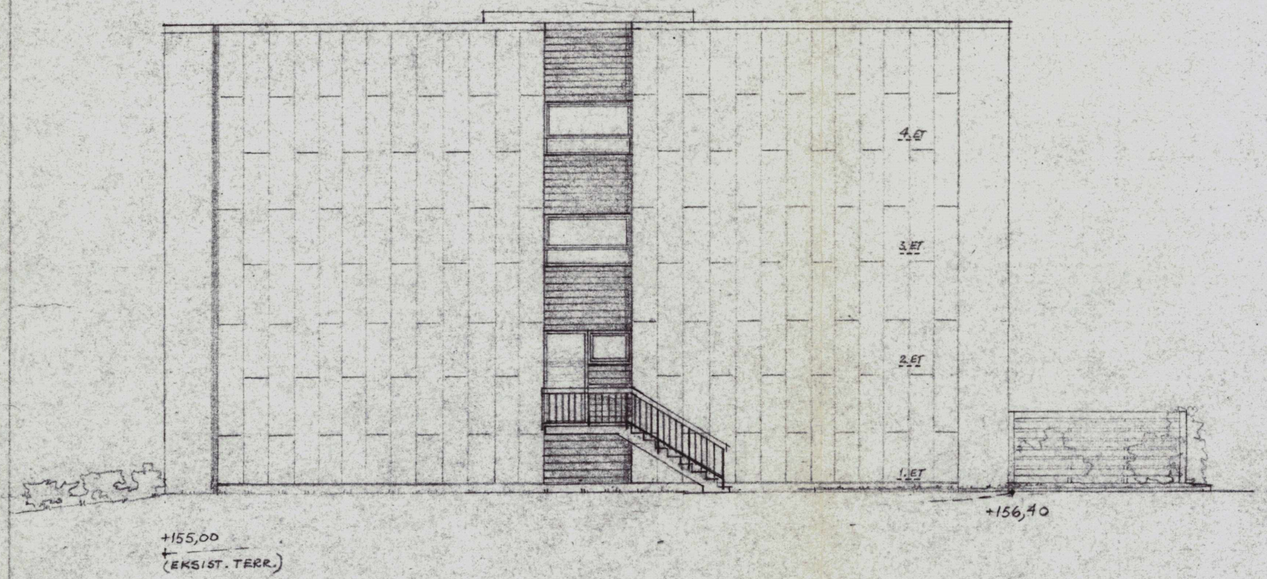
DATO: 1.7.75

FASADE MOT VEST

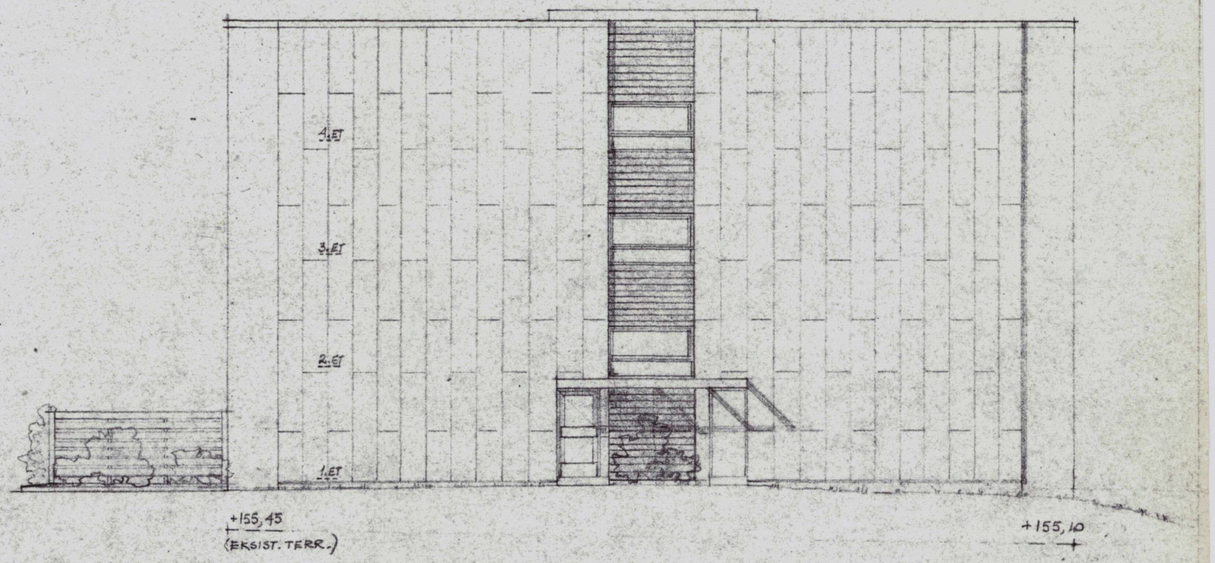
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO

MÅL	J. NR.	TEGN. NR.
1:100		005

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



FASADE MOT NORD



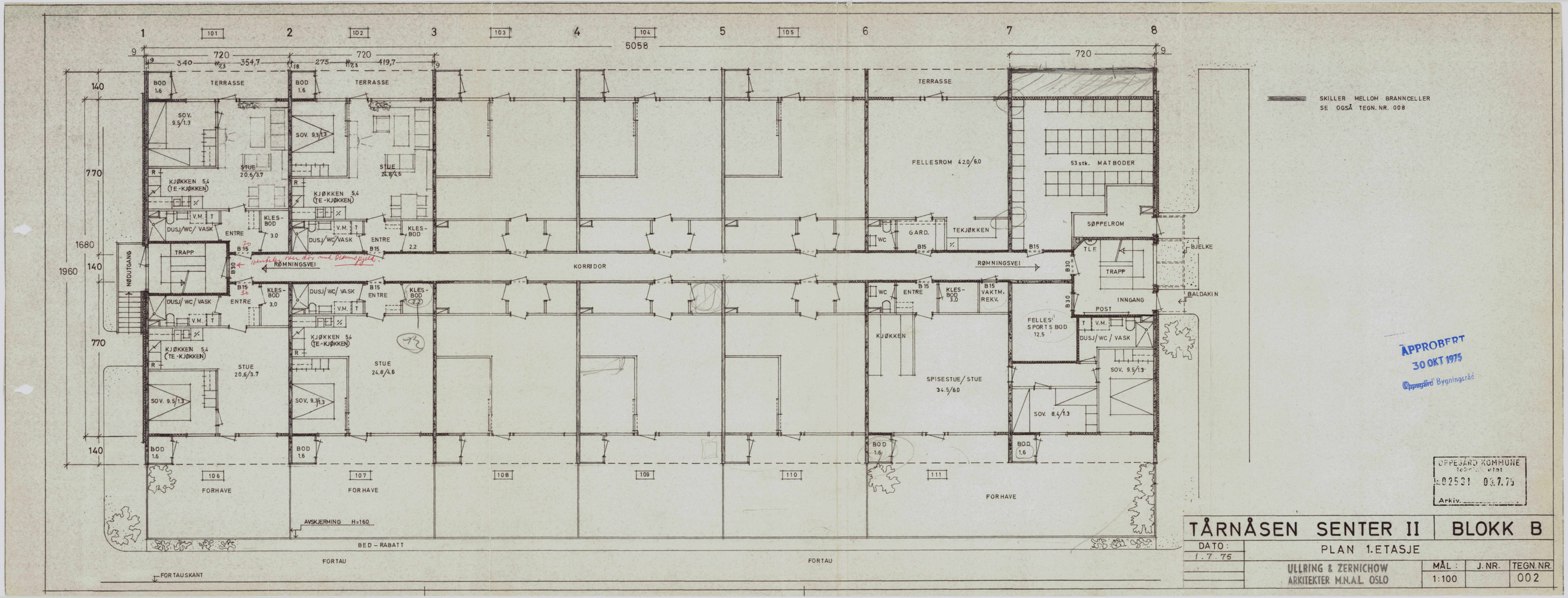
FASADE MOT SYD

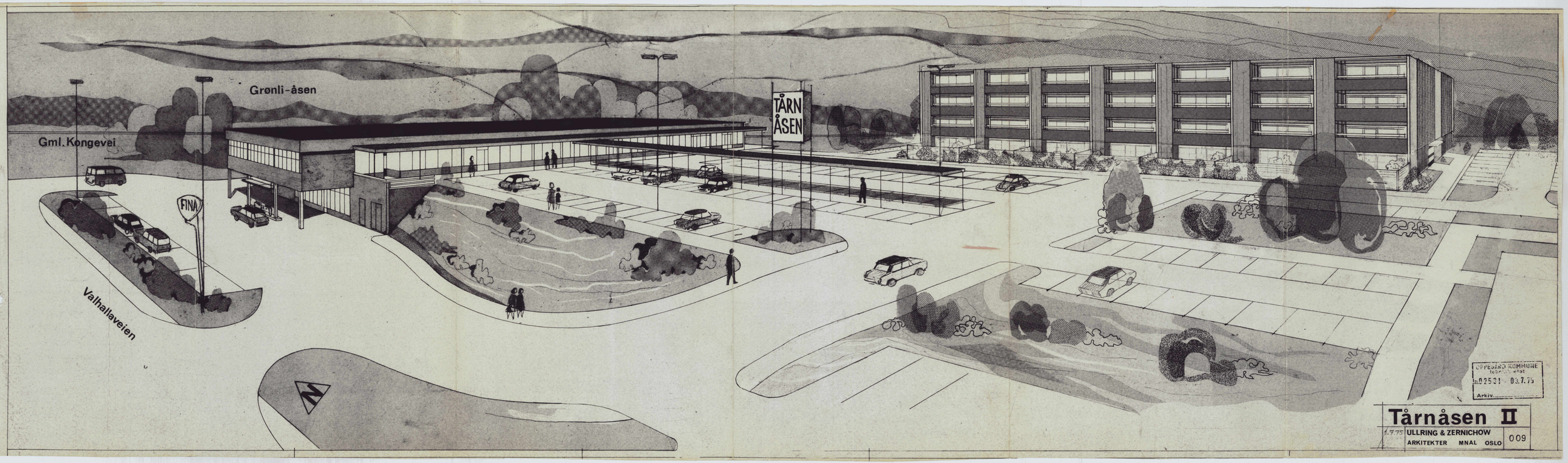
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
Innk. 02531 03.7.75
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


1
2
3
4
5
6
7
8
101
102
103
104
105
5058
720
340
354,7
275
419,7
140
770
1680
1960
BOD 1.6
TERRASSE
SOV. 9.5/13
SOV. 9.3/13
STUE 20.6/3.7
STUE 24.8/4.6
KJØKKEN 5.4 (TE-KJØKKEN)
V.M.
T
DUSJ/WC/VASK
ENTRE
KLES-BOD 3.0
KLES-BOD 2.2
TRAPP
NØDUTGANG
B15
B30
RØMNINGSVEI
KORRIDOR
FELLESROM 42.0/6.0
53 stk. MATBODER
GARD.
WC
TEKJØKKEN
SØPPELROM
TLF
BJELKE
BALDAKIN
INNGANG
POST
KJØKKEN
SPISESTUE/STUE 34.5/6.0
FELLES SPORTS BOD 12.5
VAKTM. REKV.
SOV. 8.4/13
106
107
108
109
110
111
FORHAVE
AVSKJERMING H=160
BED – RABATT
FORTAU
FORTAUSKANT
SKILLER MELLOM BRANNCELLER
SE OGSÅ TEGN. NR. 008
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Bygningsråd
OPPEGÅRD KOMMUNE
02531 03.7.75
Arkiv.
TÅRNÅSEN SENTER II
BLOKK B
DATO: 1.7.75
PLAN 1. ETASJE
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
MÅL: 1:100
J. NR.
TEGN. NR. 002
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OPPEGÅRD KOMMUNE
Tekniske etat
nr. 02531 03.7.75
Arkiv

Tårnåsen II

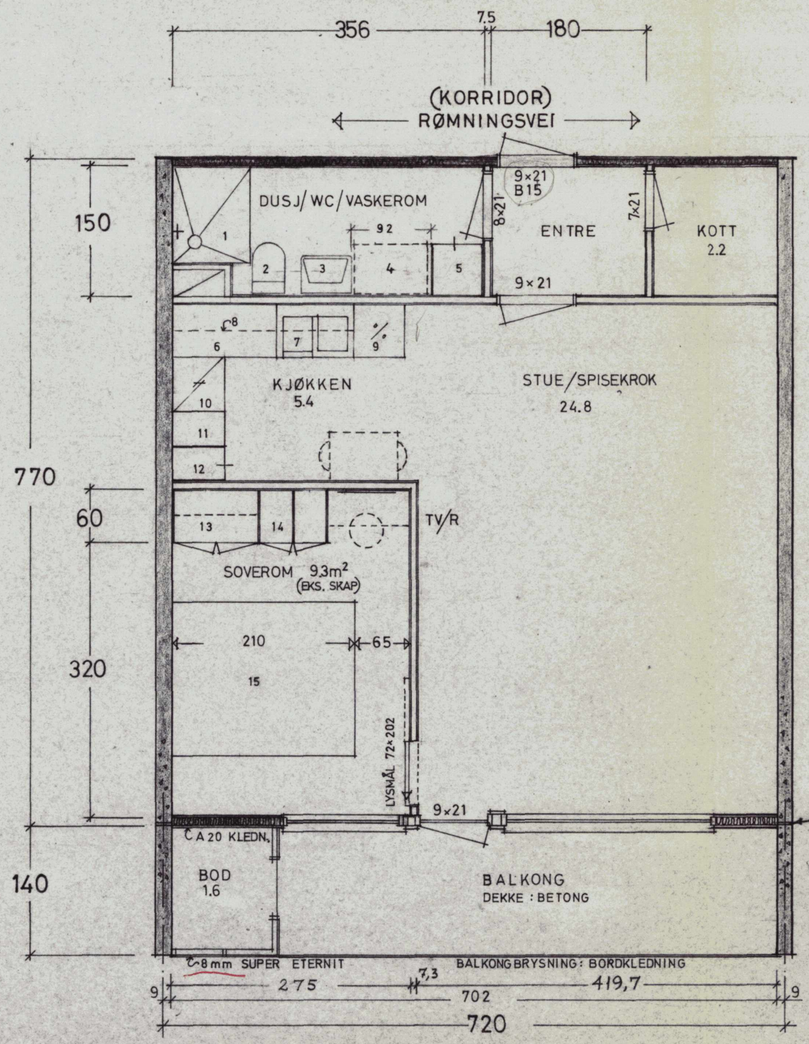
1.7.75 ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER MNAL OSLO
009

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

LEILIGHET TYPE A

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

NETTO LEIEAREAL : 48.5 m²



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

SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETER:
- 180 MM BETONG

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

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

INNSTØPT SKUMPLAST

8 mm SUPER ETERNIT

BALKONGBRYSNING: BORDKLEDNING

UTSTYR-INNREDNING

DUSJ/WC
1. DUSJBATTERI
2. WC PORSGRUNN G 315 TP
3. SERVANT PORSGRUNN 160-2 (560×420)
4. OPPLEGG OG PLASS FOR VASKEMASKIN
5. TØRKESKAP M/RIBBEFORSYN OG AVTREKK GJENNOM DUSJ/WC.

KJØKKEN
6. ARBEIDSBENK, br. 120
7. RUSTFRI BEREDERBENK M/2 KUMMER OG 85L V.V.BEREDER. BR.90
8. OVERSKAP - BR. 210
9. PLASS FOR KJØLESKAP
10. PLASS FOR KOMFYR
11. SKAPSEKSJON M/2 HYLLER + 1 SKUFFE
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.

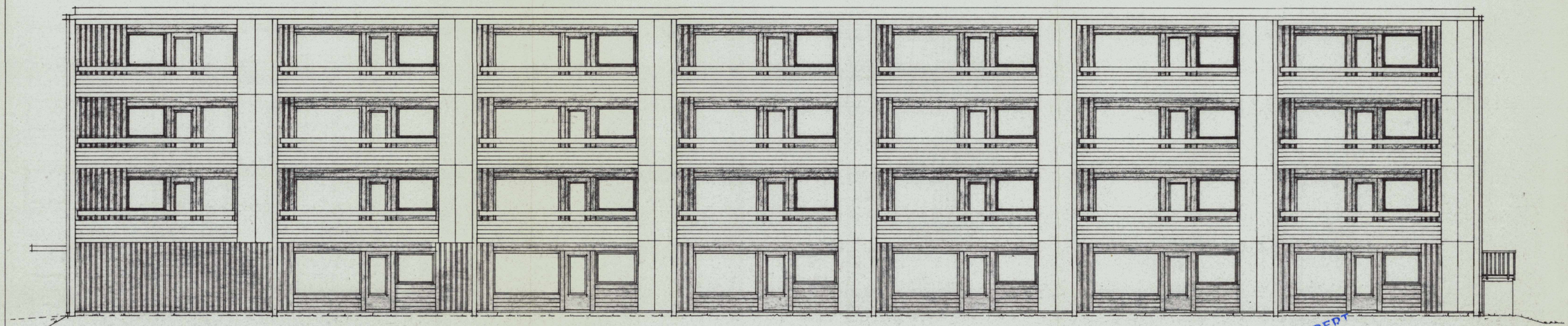
APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Tekniske etat
Inn 02531 03.7.75
Arkiv:

BYGGEMELDING

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

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
tekniske etat
nr. 02531 03.7.75
Arkiv.

TÅRNÅSEN SENTER II | BLOKK B

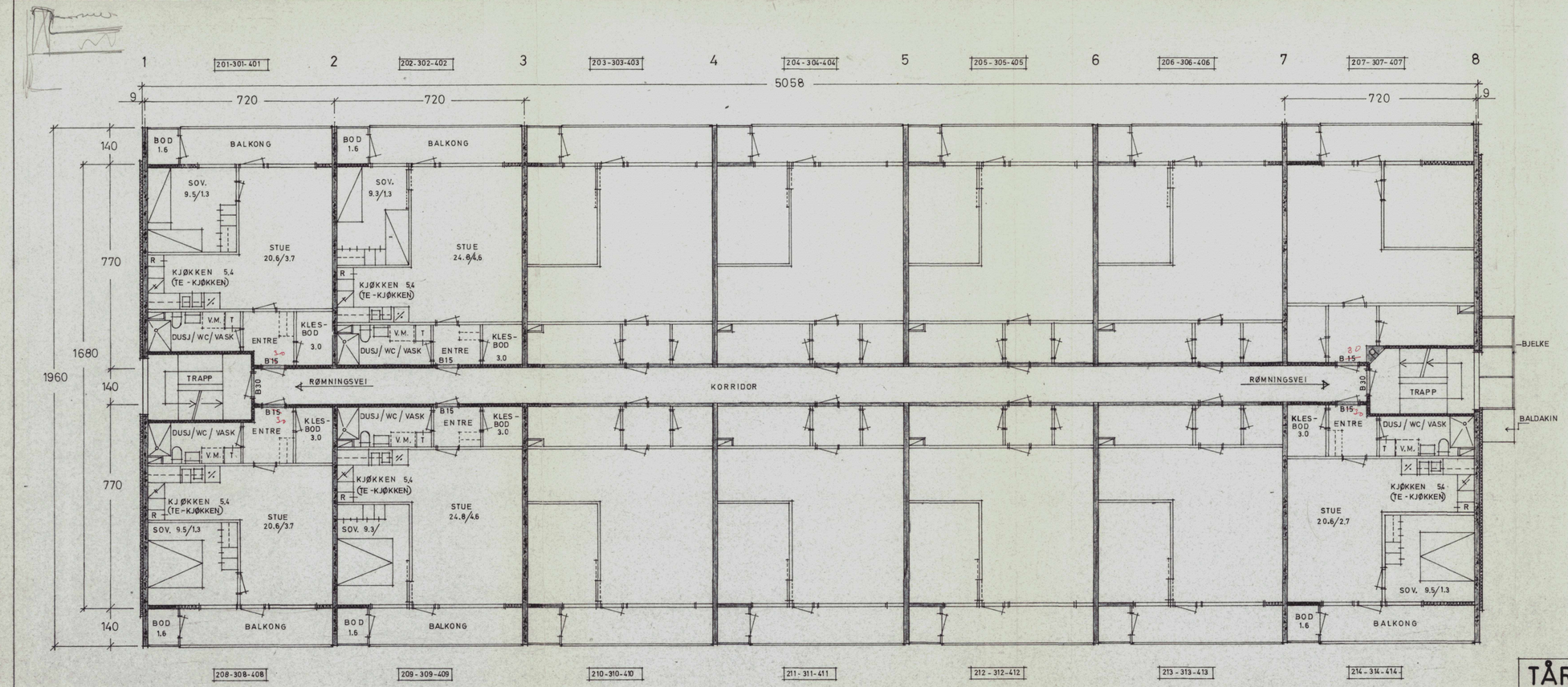
DATO: 1.7.75

FASADE MOT ØST

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

MÅL :	J. NR.	TEGN. NR.
1:100		007

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



SKILLER MELLOM BRANNCELLER
SE OGSÅ TEGN. NR. 008

APPROBERT
30 OKT 1975
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
Nr. 02531 03.7.75
Arkiv.

TÅRNÅSEN SENTER II | BLOKK B

DATO: 1.7.75

PLAN 2., 3. og 4. ETASJE

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

MÅL:	J. NR.	TEGN. NR.
1:100		003

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 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
Ullring 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:

- X ☐ byggherren
- X ☐ anmelderen
- X ☐ ansvarshavende
- X ☐ byggeløyvemyndighet
- X ☐ **feiermester**
- X ☐ **komm.ing.**
- ☐

for bygningssjef
Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.