

# Valhallaveien 68

---

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu



## Innhold

5

Velkommen til Valhallaveien 68

---

8

Nøkkelinformasjon

---

20

Plantegninger

---

22

Eiendommen

---

36

Vedlegg

---

Mikael Ufuk  
v/Eiendomsmeidlerne  
har gleden av å  
presentere  
Vallhallaveien 68!



Velkommen til

# Valhallaveien 68



Mikael Ufuk v/Eiendomsmeglerne har gleden av å presentere Vallhallaveien 68!

# Pen og moderne 2-roms med vestvendt balkong. Rett ved marka. Nærhet til offentlig transport. Parkeringsmuligheter.

Velkommen til Valhallaveien 68!

Dette er en pen og innbydende 2-roms andelsleilighet med pen standard. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré med tilliggende bod som er innredet med skyvedørsgarderobe, pent og flislagt badrom med plass for vaskemaskin, romslig soverom med skyvedørsgarderobe og stue med delvis åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten er en del av et hyggelig borettslag med en meget sentral beliggenhet på Tårnåsen. Rett utenfor døren har du hyggelige turområder og buss som tar deg til Oslo S på ca. 25 minutter.

BRA: 56 m<sup>2</sup> | BRA-i: 53 m<sup>2</sup>.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, omkleddingsrom, bad, kjøkken, stue og soverom.

Vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.

Bod på balkong på 1 m<sup>2</sup> med takhøyde på 2,42 m.

Kjellerbod 2 stk på 1-2 m<sup>2</sup> til sammen.

Tilgang til felles utebod og vognrom.

## Tårnåsen

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Velkommen til visning!

# Valhallaveien 68

Prisantydning	3 150 000
Fellesgjeld	201 547
Omkostninger	1 240
Totalpris	3 352 787

Fellesutgifter	5 279 pr. mnd.
Bruksareal	56 m <sup>2</sup>
BRA-i	53 m <sup>2</sup>
BRA-e	3 m <sup>2</sup>
TBA	9 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	2 880 m <sup>2</sup>
Byggeår	1976





# Kontakt vår megler

Eiendomsmeglernes



**Mikael Ufuk Gøkoglu**

Regionleder / Partner /  
Eiendomsmegler


91110251

[mu@eiendomsmeglernes.no](mailto:mu@eiendomsmeglernes.no)

---

**eiendomsmeglernes /**





Pent kjøkken med stilrent design.



God skap- og benkeplass på kjøkkenet.



Utsikt mot borettslagets parkeringsplass.



Skyvedørgarderobe medfølger.

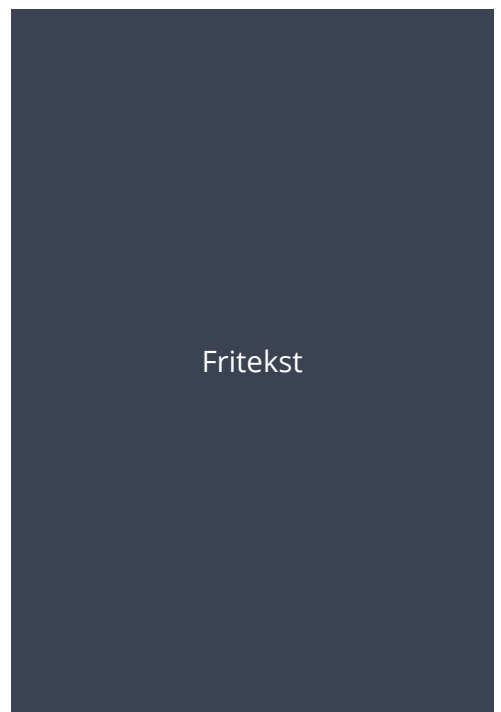




Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.



Velkommen til visning





Entre



Fasade



Fellesarealer





Buss i nærheten

Gode  
parkeringsmuligheter  
og sykkelbod i  
borettslaget.







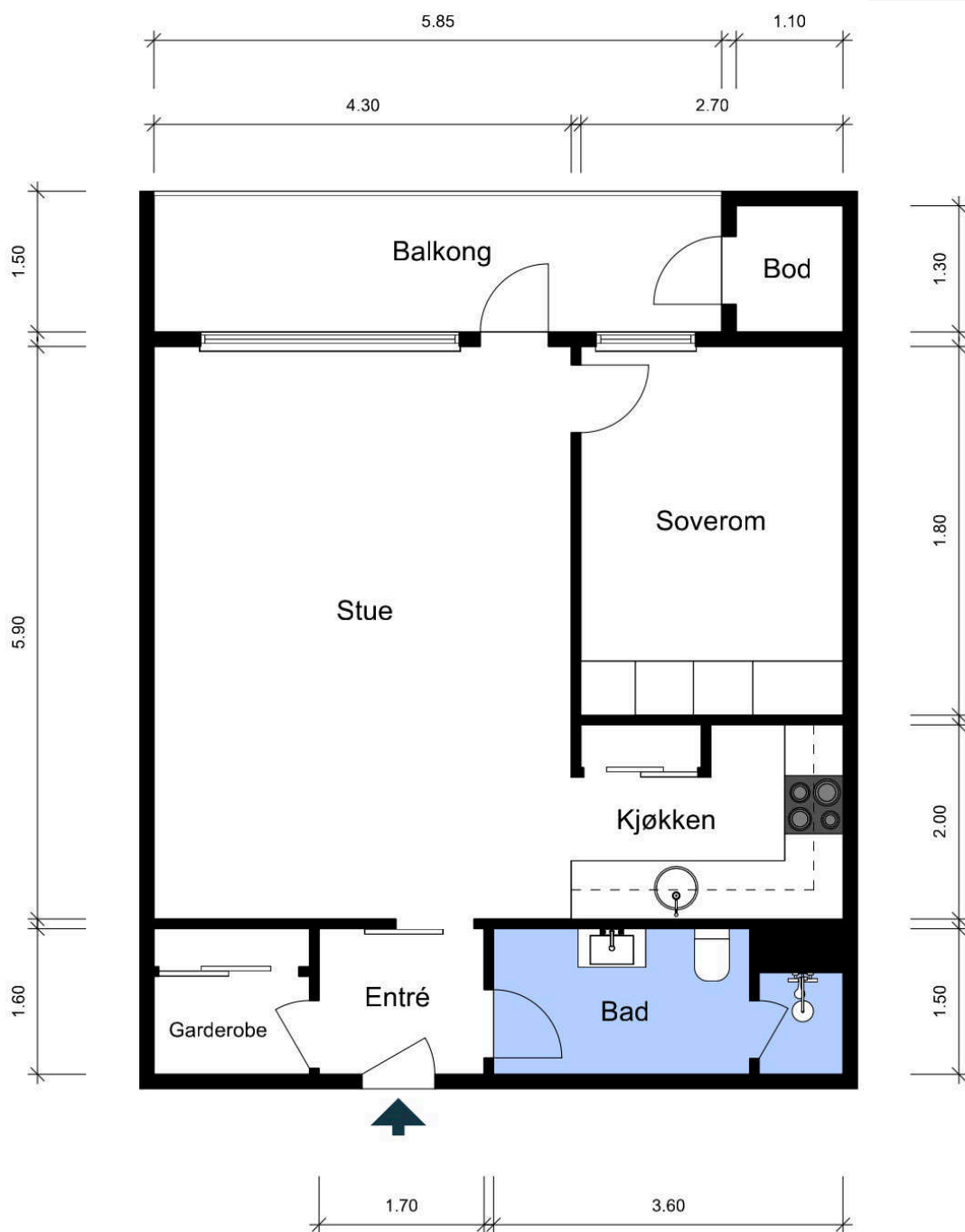
Butikker i nærheten



Balkongen har utgang fra stuen.

# Plantegning

---



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# Eiendommen

---

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 56,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 53,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 3,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Strøken 2-roms beliggende i byggets 2. etasje! Leiligheten er innbydende med blant annet nymalte overflater, pent gulv, stilrent kjøkken og downlights. Stuen forlenges av en solrik balkong på 9 kvm hvor man kan nyte varme sommerdager. Her vil du trives!

Attraktivt og rolig område på Tårnåsen med kort gange til butikker, senter og kollektiv transport.

## Beliggenhet

Leiligheten er en del av et hyggelig borettslag med en sentral beliggenhet på Tårnåsen. Rett utenfor døren er det hyggelige turområder. Området er meget barnevennlig med kort vei til barnehage og ca. 10 min spasertur på trygg skolevei til Tårnåsen barneskole, i tillegg til butikker og kollektivtransport.

I Nordre Follo kommune er det et rikt kultur- og organisasjonsliv, og flere idrettslag som sørger for aktiviteter både vinter og sommer. Mulighetene er store, med flere idrettshaller og baner. Du kan kjøre slalåm i Ingierkollen, seile langs kommunens 8 km lange strandlinje i Bunnefjorden eller spille golf på to 18-hulls golfbaner. Lysløypen som strekker seg langs kommunen er fantastisk året rundt, med skispor om vinteren og brede turstier for bruk om sommeren. For øvrig har kommunen flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Kolbotn Torg er møteplassen som dekker de fleste behov. Kolbotn sentrum omfatter et godt butikktvalg, gågater, kaféer og grønne lunger; alt som skal til for å gi deg en følelse av byliv. Kolben Kulturhus åpner for et rikt kulturliv med scener, kinosal, bibliotek og restaurant med utsikt over Kolbotnvannet. Kolben har et spennende

og variert konsert- og kulturprogram med blant annet jazzklubb, rockeklubb og festivaler. Her har også Nordre Follo kulturskole avd. Kolbotn sitt hovedsete.

Kommunen går for å ha trygge og barnevennlige bomiljøer, med mange grønne lunger spredt omkring i kommunen. Nordre Follo har god barnehagedekning, og det satses sterkt på barn og ungdom. Områdets sentrale beliggenhet, gode infrastruktur og kommunikasjonstilbud til Oslo, er også viktige faktorer til at så mange bosetter seg her. Enten du velger buss, bil eller tog, er det kun 20 minutter inn til hovedstaden.

## Innhold

BRA: 56 m<sup>2</sup> | BRA-i: 53 m<sup>2</sup>.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, omkleddingsrom, bad, kjøkken, stue og soverom.

Vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.  
Bod på balkong på 1 m<sup>2</sup> med takhøyde på 2,42 m.  
Kjellerbod 2 stk på 1-2 m<sup>2</sup> til sammen.  
Tilgang til felles utebod og vognrom.

## Standard

### UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdør med isolerglass.  
Vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

Innvendig overflater består av:  
GULV - Laminat og fliser.  
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser. HILMING - Malte flater.  
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

### VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:  
- Servantseksjon med skuffer.  
- Dusjnische med glassdør.  
- Vegghengt toalett.  
- Opplegg for vaskemaskin.  
- Avtrekksventil tilkoblet felles avtrekkskanal i bygget.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:  
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. - Fliser på vegg over benkeplate.  
- Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.  
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber og metall.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

Varmepumpe med utkast i stue. Varmtvannsbereder på 90 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral. Pulver slokkingsapparat.

### Adkomst

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

### Parkering

Borettslaget har til sammen 48 parkeringsplasser hvorav 19 parkeringsplasser på egen tomt, og 29 tinglyste plasser på tomten til Tårnåsen senter (blir Tårnåsen Torg) - pr. i dag er de 29 tinglyste plassene uteplasser, disse vil senere bli lagt under bakken når nye Tårnåsen senter (Torg) sin parkering er klar i fremtiden. Det vil bli mulig å leie garasje plass når dette er klart. Pris er estimert til 500,- per måned.

Er man interessert i fast plass kan man sette seg opp på venteliste ved å skriftlig kontakte styret. De som ikke har fast parkeringsplass må bruke parkeringsplassene ute. I følge styret er det alltid ledig da det er totalt 48 parkeringsplasser og 53 leiligheter i borettslaget. Det er også muligheter for el-billader på de faste plassene.

### Diverse

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. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG. Forsikring AL Grønlia borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587449. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Området er under utvikling og Tårnåsen senter skal omgjøres til blant annet nytt kjøpesenter og 6 nye boligblokker. Disse boligblokkene bygges i 2 felt med 3 blokker ved siden av Valhallaveien 68. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven for plasseringen av blokkene.

Under byggeperioden vil det forekomme støy og aktivitet rundt borettslaget. Det er forventet at området vil bli mer attraktivt og oppgradert med moderne fasiliteter og nye grøntarealer når prosjektet

er ferdigstilt.

### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Elektriker i familien Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Gjort av fagfolk på dugnad. Byttet ut gamle downlights til led. Byttet brytere og stikkontakter til elko Plus.

-

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet felles avtrekkskanal i bygget.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tronsen Ankerveien 215 1359 EIKSMARKA

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Radon

Tronsen Ankerveien 215 1359 EIKSMARKA

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Valhallaveien 68 innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 1U:

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
2880,00 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 09.12.1976 vedrørende boligblokk.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### **Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med strøm.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### **Andre utgifter**

Kjøper må tegne egen innboforsikring, strøm, og eventuelle oppgraderinger av TV/bredbånd.

Dersom det er aktuelt med elbil-lader faktureres kostander for strøm/drift.

## **Økonomi**

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 3 150 000,-  
Andel fellesgjeld kr 201 547,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 352 787,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 201 547,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### **Felleskostnader**

Kr. 5 279,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Drift av borettslaget, nedbetaling av fellesgjeld, felles strøm, felles forsikring, TV og internett fra Telenor m.m.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

### **Andel fellesgjeld**

Kr. 201 547,- pr. 01.08.2024.

### **Andel fellesformue**

Kr. 24 064,- pr. 31.12.2023.

### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånenummer: 16411244028

Lånegiver: DNB Bank ASA Annuitetslån

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 28.07.2024: 5.8% pa.

Saldo pr. 28.07.2024: 2 354 448

Andel av saldo: 44 221

Første termin/første avdrag: 30.06.2014

Siste termin: 30.09.2030

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12136974007  
Lånegiver: DNB Bank ASA Annuitetslån  
Annuitetslån, 4 terminer pr. år.  
Rentesats pr. 28.07.2024: 3.8% pa.  
Saldo pr. 28.07.2024: 8 376 457  
Andel av saldo: 157 327  
Første termin/første avdrag: 30.03.2018  
Siste termin: 30.03.2048  
Antall terminer til innfrielse: 95  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### **Eiendomsskatt**

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 824 090,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 296 359,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## **Offentlige forhold**

### **Forkjøpsrett og styregodkjenning**

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med politenr. SP587449.

### **Regnskap**

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at

ervertet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsopp-gaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**

Det er planlagt følgende vedlikeholdsarbeider:

- Utbedring av tak (1 år)
- Fasaderehabilitering (5-10 år)
- 
- 

Følgende vedlikeholdsarbeider er gjennomført:

- Oppussing av oppganger
- Nye entredører
- 
- 

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets/borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

### **Regulering**

Området er regulert til boligformål og næringsformål med blant annet Tårnåsen senter. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder utbygging av Tårnåsen senter med 6 boligblokker på nabotomten. Ta kontakt med megler og/eller kommunen ved spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av

kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.eiendomsmeglerne.no](http://www.eiendomsmeglerne.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no) eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om borettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se

personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### Eier

Eier er Usman Hamid.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Valhallaveien 68.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 238, bnr. 417,  
andelsnr. 46 i Al Grønlia Borettslag i Nordre Follo.

Vårt oppdragsnummer er 202240018.

### Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 39 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 850,00  
Markedspakke: 19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11 02 51/ [mu@eiendomsmeidlerne.no](mailto:mu@eiendomsmeidlerne.no).

Prod. dato: 13.08.2024

# Nabolagsprofil

Valhallaveien 68 - Nabolaget Øvre Ormerud/Tårnåsen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Høyås	3 min
Linje 81, 81N	0,2 km
Kolbotn stasjon	22 min
Linje L2, L2x	1,6 km
Hauketo stasjon	7 min
Buss, tog	3,4 km
Ljabru	9 min
Linje 13, 19	4,6 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	14,1 km

## Skoler

Tårnåsen skole (1-7 kl.)	14 min
551 elever, 27 klasser	1 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.)	20 min
4 elever, 1 klasse	1,4 km
Kolbotn skole (1-7 kl.)	20 min
345 elever, 18 klasser	1,4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
237 elever, 16 klasser	0,9 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
321 elever, 21 klasser	2,3 km
Roald Amundsen videregående skole	7 min
597 elever, 39 klasser	3,7 km
Ski videregående skole	21 min
640 elever, 25 klasser	13,3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

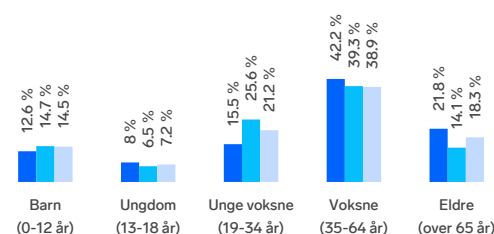
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Ormerud/Tårnåsen	1 203	524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gimleveien barnehage (1-5 år)	7 min
58 barn	0,5 km
Augestad barnehage Øståsen (1-5 år)	9 min
41 barn	0,6 km
Hareveien barnehage (1-5 år)	14 min
84 barn	1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kolbotn	13 min
Coop Extra Hellerasten	20 min
PostNord	1,5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

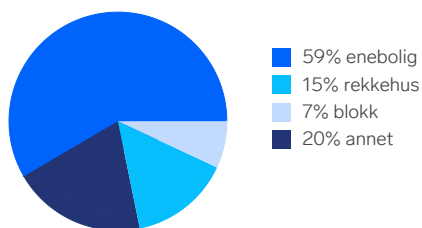
 Høyås Gymsal  
Aktivitetshall 8 min   
0.6 km

 Ares vei ballplass  
Ballspill 8 min   
0.6 km

 SATS Kolbotn 20 min 

 Mudo Oppegård 5 min 

## Boligmasse

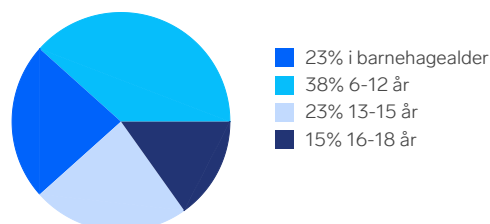


## Varer/Tjenester

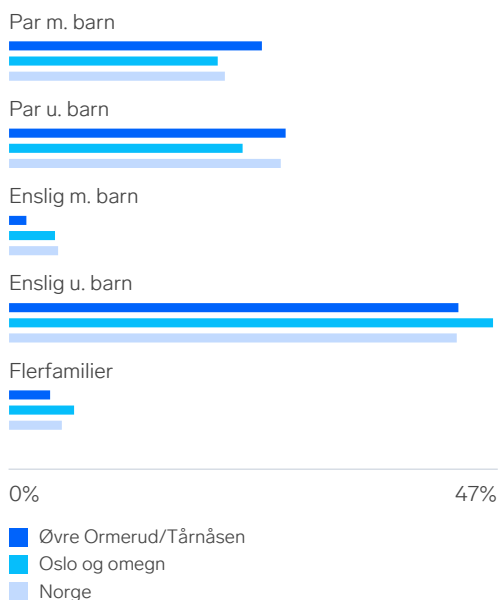
 Tårnåsen Senter 2 min 

 Apotek 1 Kolbotn 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

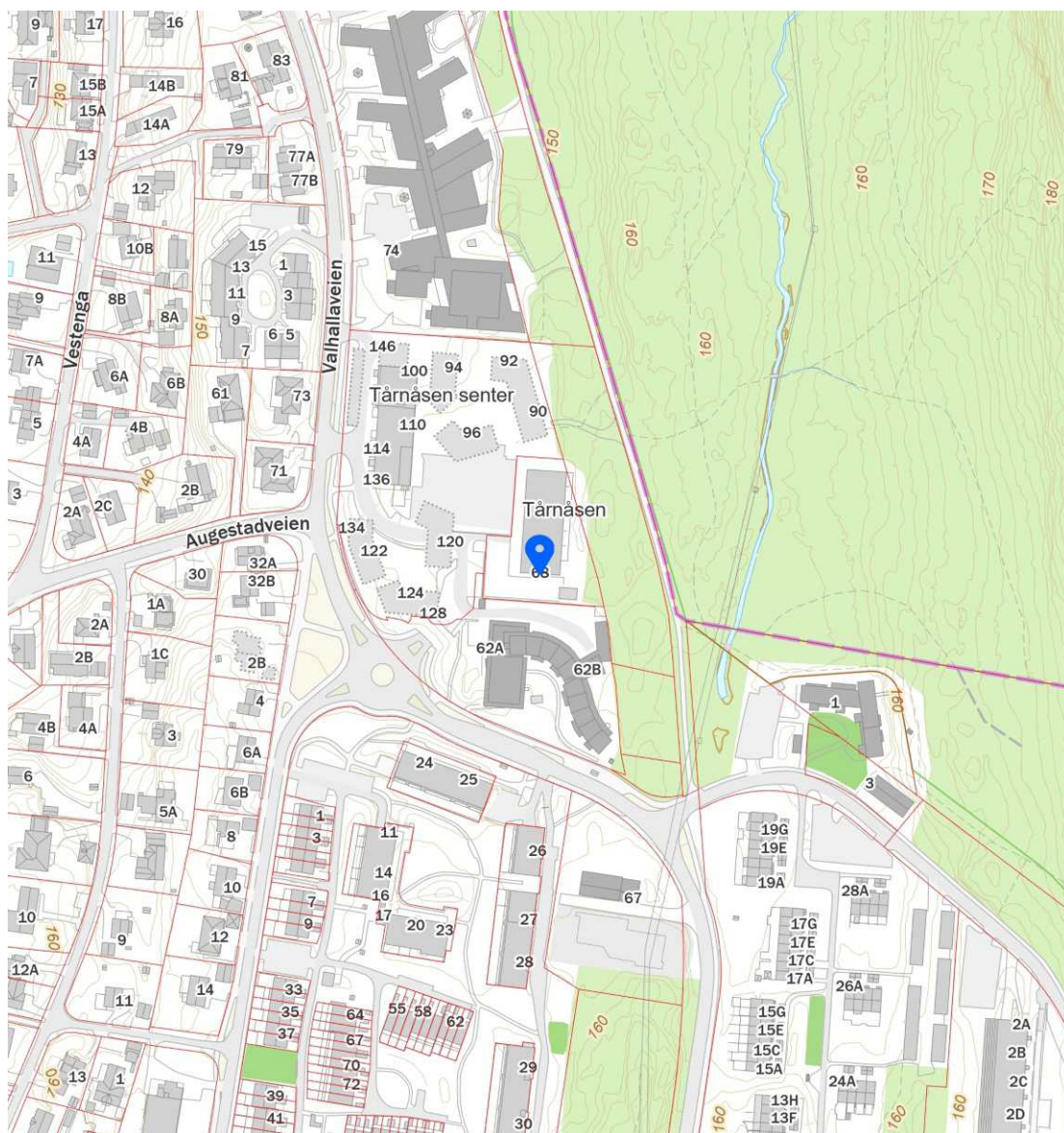
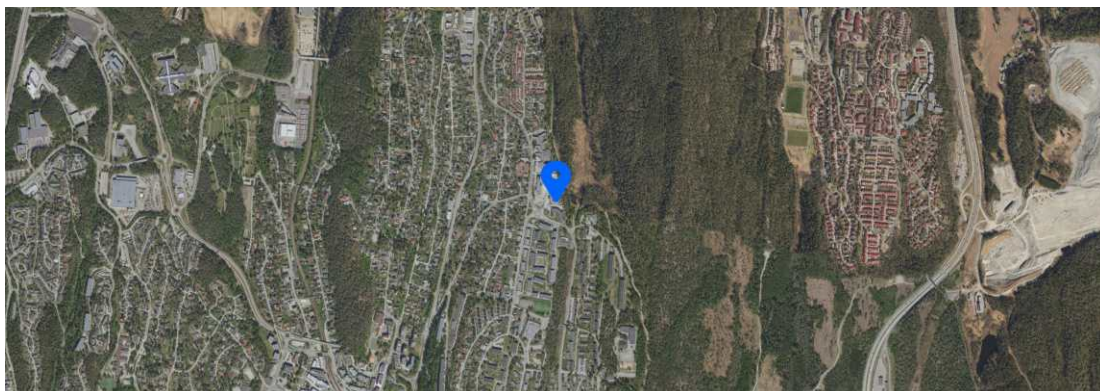


## Sivilstand

Sivilstand	Øvre Ormerud/Tårnåsen	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valhallaveien 68  
Postnummer: 1413  
Sted: TÅRNÅSEN  
Kommune: Nordre Follo  
Bolignummer: H0204  
Dato: 13.07.2023 18:07:33  
Energimerkenummer: e2881c66-7398-46f4-a8de-5711cac5b393

Kommunennummer: 3020  
Gårdsnummer: 238  
Bruksnummer: 417  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 149553843

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Vedlegg

---

# Tilstandsrapport

📍 Valhallaveien 68, 1413 TÅRNÅSEN

📖 NORDRE FOLLO kommune

# gnr. 238, bnr. 417

# Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 28.07.2024

Oppdragsnr.: 11819-1487

Referansenummer: CV1091

Autorisert foretak: Tronsen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## TRONSEN



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com  
900 82 008



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

#### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

##### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdør med isolerglass.  
Vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.

##### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:  
GULV - Laminat og fliser.  
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.  
HILMING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

##### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:  
- Servantseksjon med skuffer.  
- Dusjnise med glassdør.  
- Vegghengt toalett.  
- Opplegg for vaskemaskin.  
- Avtrekksventil tilkoblet felles avtrekkskanal i bygget.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:  
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.  
- Fliser på vegg over benkeplate.  
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.  
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

##### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og metall.  
Avløpsrør i plast.  
Naturlig ventilasjon.  
Varmepumpe med utkast i stue.  
Varmtvannsbereder på 90 liter, plassert under kjøkkenbenk.  
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.  
Pulver slokkingsapparat.

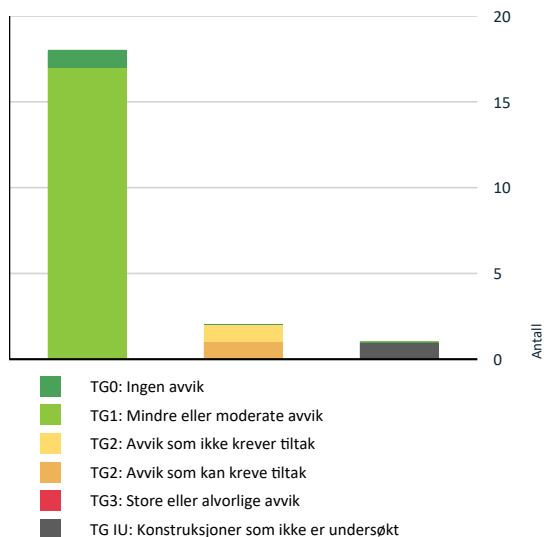
#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# 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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



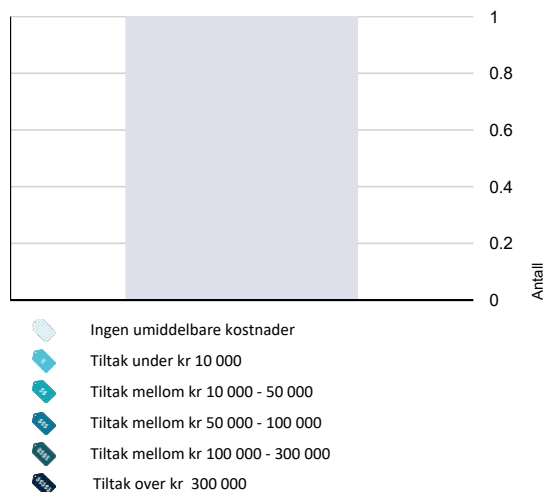
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1976

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdør med isolerglass.

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

Vestvendt balkong på 9 m2.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:  
GULV - Laminat og fliser.  
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.  
HILMING - Malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

### TG 2 Radon

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Valhallaveien 68 innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:

- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med glassdør.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring og banemembran.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil tilkoblet felles avtrekkskanal i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til nabo-/felles arealer og er oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:

- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG I Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG I Vannledninger

Vannledninger i kobber og metall.

### TG I Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

### TG I Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med utkast i stue.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 90 liter, plassert under kjøkkenbenk.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.  
Pulver slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**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

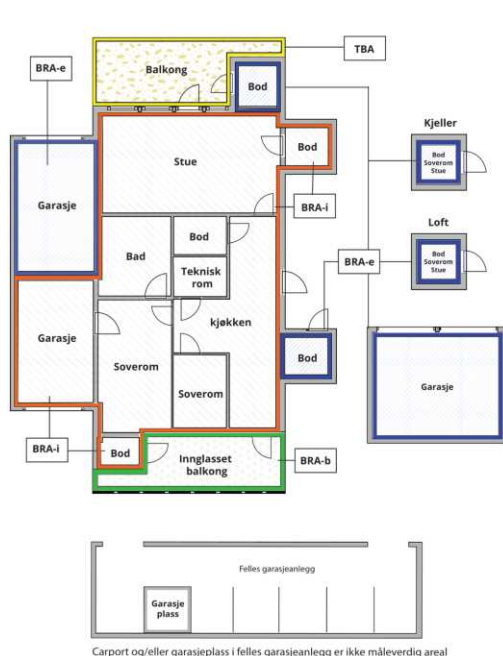
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	53	1		54	9		54
Kjeller		2		2			2
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>3</b>			<b>9</b>		<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Entré , Garderobe	Bod	
Kjeller		Bod , Bod 2	

#### Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:

Stue, cm.

Bad, cm.

Bod i kjeller,

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Usman Hamid	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	417		0	2880.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Valhallaveien 68

### Hjemmelshaver

Grønliia Borettslag A/I

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRØNLIA BORETTSLAG A/L	950656727			Hamid Usman

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

46

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Tårnåsen i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 2.880 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

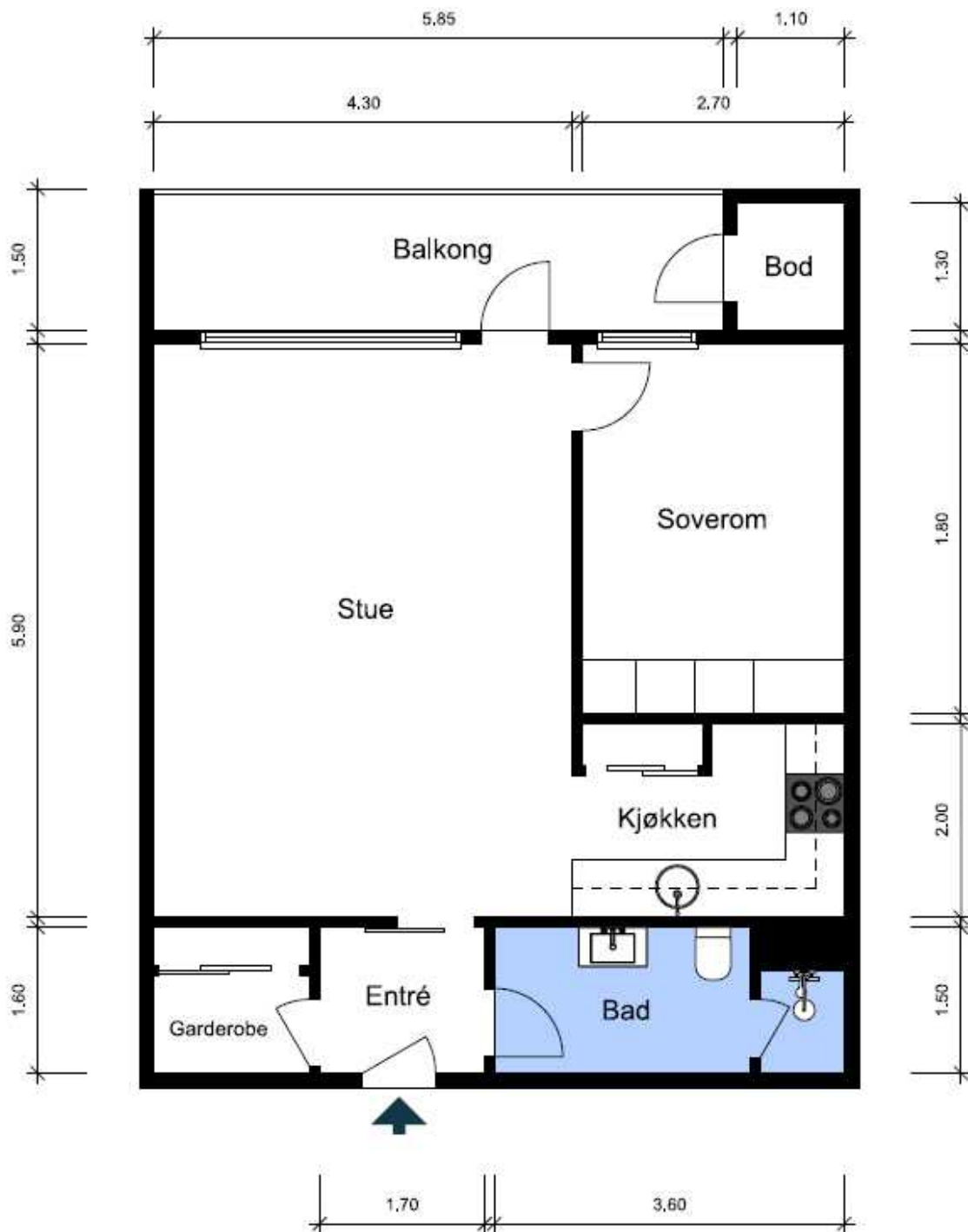
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV1091>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240018
Adresse	Valhallaveien 68		
Postnr.	1413	Sted	TÅRNÅSEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Usman Hamid
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Forsikret via borettslaget	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Usman	Etternavn	Hamid

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

- Nei  Ja Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
- Nei  Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
- Nei  Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
- Nei  Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
- Nei  Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei  Ja Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
- Nei  Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
- Nei  Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
- Nei  Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
- Nei  Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
- Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
- Nei  Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
- Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
- Nei  Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar Tilstandsrapport fra takstmann

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

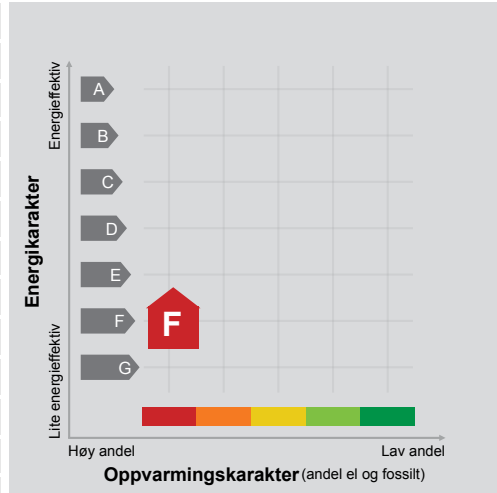
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 27/07/2024 23:02:27 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Valhallaveien 68
Postnummer	1413
Sted	TARNASEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149553843
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	e2881c66-7398-46f4-a8de-5711cac5b393
Dato	13.07.2023



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

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

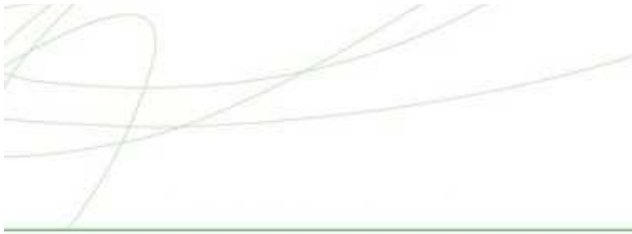
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

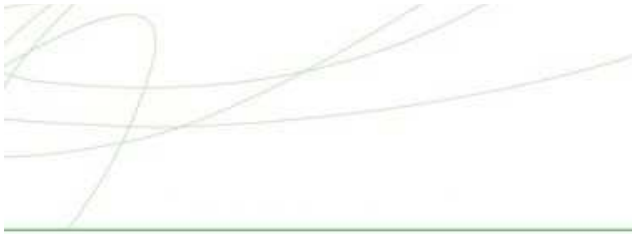
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

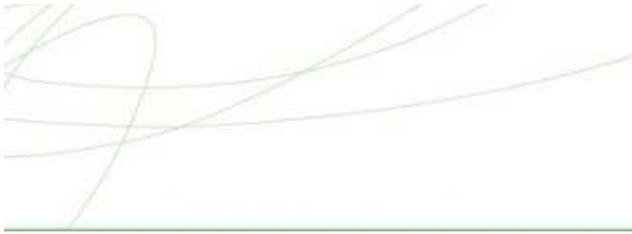
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	53
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

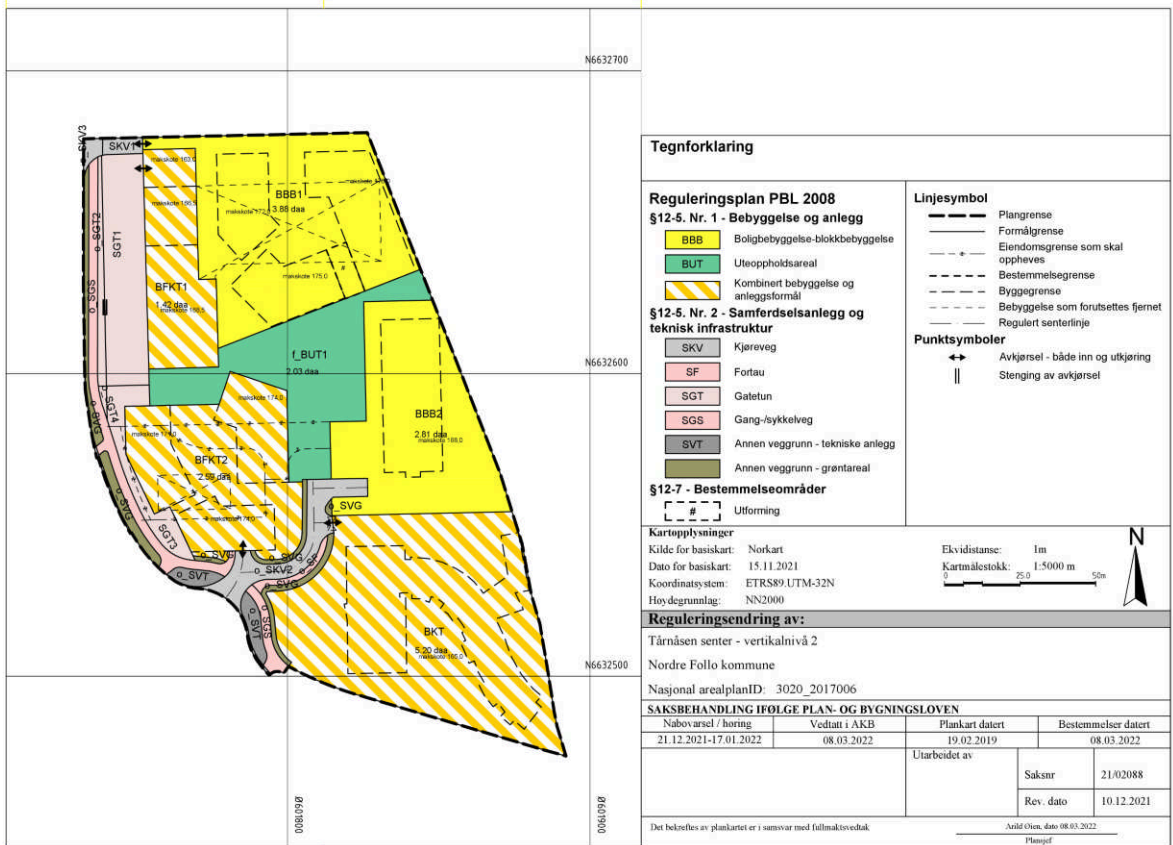
*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.**





**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

BUT Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

SKV Kjørveg

SF Fortau

SGT Gatetun

SGS Gang-/sykkelveg

SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

**§12-7 - Bestemmelseområder**

# Ufforming

**Linjesymbol**

- Plangrense
- Formålgrense
- - - Eiendomsgrænse som skal oppheves
- - - Bestemmelsegrense
- - - Byggegrense
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - Regulert senterlinje

**Punktsymboler**

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring
- || Stenging av avkjørsel

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Norkart  
 Dato for basiskart: 15.11.2021  
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m  
 Kartmålestokk: 1:5000 m



**Reguleringsendring av:**

Tårnåsen senter - vertikalnivå 2

Nordre Follo kommune

Nasjonal arealplanID: 3020\_2017006

**SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Nabovarsel / høring	Vedtatt i AKB	Plankart datert	Bestemmelser datert
21.12.2021-17.01.2022	08.03.2022	19.02.2019	08.03.2022
		Utarbeidet av	Saksnr
			21/02088
			Rev. dato
			10.12.2021

Det befestes av plankartet er i samvar med fullmaktsvedtak

Antall tskm. dato 08.03.2022  
 Plangraf

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.07.24 Side 1 av 3

AL Grønliå borettslag	Vår ref.:	2004/46	Fødselsdato eier:	01.11.1999
Valhallaveien 68	Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Usman Hamid		
Organisasjonsnr: 950 656 727	Andelsnr:	46		

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. måned: 5 279

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	500
	Renter felleslån 2	497
	Felleskostnader	3 727
	Avdrag felleslån 2	344
	Renter felleslån	211

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	201 547	Gjeld siste årsoppg.:	205 459
Klient ajourf. lån:	10 961 446,16	Klient gj. s. årsoppg.:	10 939 184

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16411244028, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 28.07.2024: 2 354 448

Andel av saldo: 44 221

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 ( siste termin 30.09.2030 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12136974007, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.07.2024: 3.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 28.07.2024: 8 376 457

Andel av saldo: 157 327

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 ( siste termin 30.03.2048 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Erik Haukeland

Adresse: Valhallaveien 68

Postnr/-sted: 1413 TÅRNÅSEN

Telefon: Mob.: 91685735

E-post: gronliaborettslag@mittusbl.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2024**

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.07.24 Side 2 av 3

AL Grønli borettslag	Vår ref.: 2004/46	Fødselsdato eier: 01.11.1999
Valhallaveien 68	Type: Borettslag tilknyttet	
1413 TÅRNÅSEN	Eiere: Usman Hamid	
Organisasjonsnr: 950 656 727		

**5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2024**

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	24 064	Gjeld:	205 459	Andre inntekter:	437
		Utgifter:	8 534		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 400
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

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

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP 587449

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

E tasje:	0	Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	H0204
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

**Fasiliteter:**

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

Garasje / parkering: Se husordensregler.

TV/bredbånd: Pr. 25.06.24 har borettslaget avtale med Telenor Norge As. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Vaktmester: Pr. 25.06.24 har borettslaget avtale med Altmann AS

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.07.24 Side 3 av 3

AL Grønli borettslag	Vår ref.:	2004/46	Fødselsdato eier:	01.11.1999
Valhallaveien 68	Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Usman Hamid		
Organisasjonsnr: 950 656 727				

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Tårnåsen, 19.06.21

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**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 borettslaverne 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 bli 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.

## 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. Brikket 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 skiltloppen på postkassen kan ha skilt med disse dimensjonene: 58 x 94 x 0,8mm - Standard skrift: Font Helvetika 1L størrelse 5mm

## BRANSENTRAL 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.

## BRANDETEKTORER 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 branddetektor, dette må bekostes av beboer selv. Branddetektor må bestilles av styret, da det er et felles varslingsanlegg med egen sentral.
- Branddetektoren må installeres av Elektro Nettverk (pr. 19.06.21) og godkjennes av styret. Utgifter til branddetektor 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 branddører.
- 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 forsikringselskapene som sikkerhetslås, det skal derfor ikke etter monteres sikkerhetslåser i dørene.

## 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 vaktelskapet, 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 strømvaleser 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

## 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 luften tøy under høyde på rekkverk/gjerde, og slik at det ikke sjenerer naboer.
- Det er forbudt å kaste noe ut fra balkongen.
- Sigarettneiper 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, parabolantennor 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 inne katt 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.

## 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 luften hunder uten følge med en voksen.
5. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten over lang tid.
6. Sjenende 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 konteiner for dette.
- Elektrisk avfall kastes i rød konteiner i vognrom.
- Glass og metall kan legges i kommunens konteiner 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 skrottrydding eller dugnad vår og/eller høst.

- Sjøppel- 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 dusjvløp holdes rent og må sørge for å stake opp dette hvis nødvendig.

- Det er plassert en kompost bunge 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 borettslaverne 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, utdanning 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.

## 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 ventilasjonssluker 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. Unnlattelse 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.

## Brann-detektor

- Det er installert brann-detektor i fellesrom, denne er koblet til felles sentralt anlegg. Dersom brann-detektor 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 fettete 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 skrur 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.

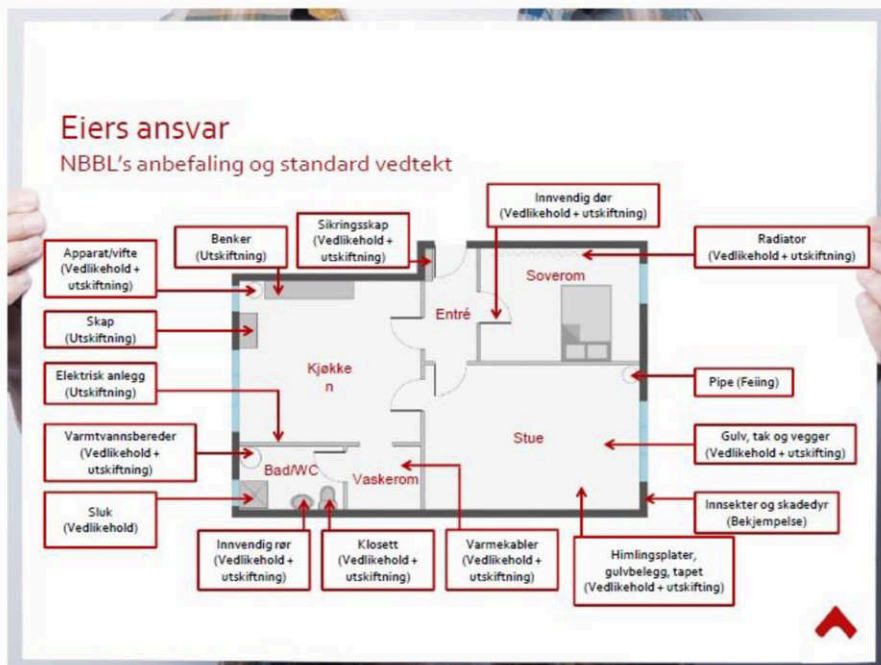
NB! *Må ikke forveksles med hovedstoppekran med automatisk avstenging (som opprinnelig er montert bak luke i kjøkkenvegg.)*

- Andelseiere har iht. husleiekontrakten plikt til å etterse og evt. skifte defekte stoppekraner samt blandebatterier.

## Vedlegg: 1 - Borettslagets og beboers ansvar.

## Styret i Grønli borettslag

## VEDLEGG 1: Borettslagets og beboers ansvar.



**VEDTEKTER  
FOR  
GRØNLIA BORETTSLAG  
TILKNYTTET BOLIGBYGGELAGET USBL**



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

## 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 (boret) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 unødige ulemper 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 panterrett 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag tirsdag 23.05.2023 kl. 19:00 - Tårnåsen aktivitetssenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars Børge Steen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 17

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 3. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 100.000 ,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Sak fra Styre - Sjekkliste for alle andelseiere i Grønli Borettslag

Styret ønsker at alle beboere går igjennom en sjekkliste slik at at vi kan kartlegge eventuelle mangler eller utbedring som må gjennomgås i hver enkelt leilighet.

**Vedtak:**

Styret med hjelp fra Alt Mann utarbeider en sjekkliste for alle beboere å fylle ut og signere. Alt Mann kan bistå ved behov for hjelp til sjekklisten. Dette avtales da med Styret.

Vedtatt

#### 5.2 Status sorte inngangsbrikker

Hvordan er status i henhold til aktivering av de sorte brikkene?

Med hilsen

Britt Hendrickson  
Wenche Thorsen  
Bodil Engebretsen

**Vedtak:**

Styret tar til etterretning innsendt sak, og vil se på muligheten for å aktivere brikker i fremtiden.

#### 5.3 Styrets ansvar for vedlikehold

Undertegnede ber om at følgende sak blir behandlet på generalforsamlingen tirsdag 23.05.2023.

Vi viser til protokoll for ordinær generalforsamling i AL Grønlia Borettslag torsdag 02.06.2022 pkt. 7.5.

Styrets ansvar for vedlikehold med følgende vedtak: "Styret i Grønlia borettslag forplikter seg til for fremtiden å gjennomføre vedlikeholdet av laget i følge USBL sitt Bevar vedlikehold og Bevar HMS program frem til eventuelt nytt vedtak på generalforsamling måtte avslutte dette."

Vi ber styret redegjøre for hvilke utbedrings oppgaver USBL har stadfestet i sitt Bevar vedlikeholdsprogrammet for året som er gått siden generalforsamling samt hvordan styret har etterlevert og fått gjennomført vedlikeholdsprogrammet.

Tårnåsen 28.04.2024

Espen Gaarder  
Britt Hendrickson  
Ingunn Nevland  
Bodil Engebretsen  
Wenche Thorsen

**Vedtak:**

Stian Vestergård var tilstede på generalforsamlingen og redegjorde for vedlikeholdsplanen Grønlia borettslag har.

Styret har hatt et møte med prosjektavdelingen i Usbl hvor de har jobbet med en oppdatert plan for fremtidige vedlikehold og gjort en prioritering.

Hovedpunkter:

- Tak må prioriteres
- Ventilasjon
- Fasader, nordvegg
- Vinduer og balkongdører
- Rør og elanlegg (som kommer lenger frem i tid)

**5.4 Status på utbedringen av veggen ved hovedinngangen på nordenden**

Hva er status på utbedringen av veggen ved hovedinngangen på nordenden? Det har nå stått slik over et år.

Ingunn Nevland

**Vedtak:**

Nordveggen må utbedres og er med på prioriteringslisten for vedlikehold i nær fremtid.

**5.5 Status Brannanlegget**

Hvorfor har det stått feil/forvarsel på brannanlegget i store deler av året? I helgen sto det også utkoblet. Hva er årsaken til dette? Fungerer da anlegget som det skal? Og hvorfor står det koblet ut? Da har man jo ingen sikkerhet i anlegget.

Ingunn Nevland

**Vedtak:**

Saken ble snakket om under punktet i årsmeldingen.

Tavlen er i drift. De to sensorene som er koblet ut er det kontroll på. Den ene skyldes oppussing i en leilighet og den andre er det noe feil på. Det er bestilt utbedring av denne.

**5.6**

### **Orientering fra utbygger eller styret på hvorfor utbyggingen stanset**

Ønsker en orientering fra utbygger eller styret på hvorfor utbyggingen stanset, da de sa for et år siden at utbyggingen gikk som planlagt.

Ingunn Nevland

#### **Vedtak:**

Styret har ikke fått noen ytterligere informasjon fra Insemi - hva kommer til videre planer for området. I utgangspunktet er utbyggingen satt på vent og området ryddet.

### **5.7 Lys på uteområdet**

Kan utbygger sette opp mer lys på uteområdet? Svært mørkt på plassen på kvelden.

Ingunn Nevland

#### **Vedtak:**

Styret spurte utbygger om dette, men fikk nei.

### **5.8 Status videre for Insemi sitt område**

Hva er status videre for området? Skal utbygger selge området til andre utbyggere? Skal de beholde området selv og sette i gang prosessen ved en senere anledning? Er det noe tidsperspektiv på dette?

*Ingunn Nevland*

#### **Vedtak:**

Styret har ikke fått noen ytterligere informasjon fra Insemi - hva kommer til videre planer for området. I utgangspunktet er utbyggingen satt på vent og området ryddet.

### **5.9 Parkering**

Parkering - kan de flytte på byggegjerdene slik at man kan få flere disponible parkeringsplasser? Kan man gå tilbake til gratis parkering, og slippe å måtte melde inn besøkende til styret?

Ingunn Nevland

#### **Vedtak:**

Styret er i dialog med Insemi vedr. å flytte gjerdet innover, men har per i dag ikke noen fasit på videre ordning. Avventer svar fra Insemi.

### **5.10 Sak fra styre - Etterkontroll av vannlåser**

Styret ønsker en etterkontroll av alle vannlåser i leilighetene.

Mål - Hindre skader samt lavere forsikring ved dokumentasjon på at arbeidet er utført

#### **Vedtak:**

Styret ønsker dette utført så fort som mulig. Jobben blir satt bort til Alt Mann.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av varamedlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Anne-Marie Rosalinn Djupeng for 1 år.

Valgt ble: Cedric Rasay for 1 år.

## **6.2 Valg av valgkomite**

### **Vedtak:**

Valgt ble: Det ble ikke valgt valgkomite.

## Protokoll for AL Grønlia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	23.05.2023
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	23.05.2023
Protokollvitne	Lars Børge Steen (sign.)	24.05.2023

## Protokoll

### **Analog generalforsamling pga. omstendighetene vedr. Korona-virus. 21.06.20 – 26.06.20**

Siste frist for innlevering og protokolldato 26.06.20,  
ble det avholdt ekstraordinær, analog generalforsamling 2020 i Grønlia  
borettslag.

#### **1. Sak mot Tårnåsen torg/borettslag.**

Grønlia borettslag har hatt møter med: - Daimyo/Insenti (utbygger av Tårnåsen torg/borettslag) - kommunen (tidl. Oppegård kommune) og advokater siden 2017.

Det store spørsmålet har vært rundt «godtgjørelse» for de 29 tinglyste plassene. I tillegg skal det nedfelles i en avtale, disse punktene: - Adkomst og parkering i byggeperioden. - Renovasjon. De siste årene har borettslaget betalt en del i advokat kostnader, og de vil fortsette å løpe. Advokatene ba oss ha en generalforsamling om hvorvidt borettslaget skal fortsette med saken eller gi oss nå. Advokatene mener vi bør fortsette.

Styrets forslag er å følge advokatenes anbefaling.

Styret får fullmakt til å fortsette arbeidet med advokatene i saken mot Tårnåsen torg/borettslag.

**Vedtatt: Styret får fullmakt til å fortsette arbeidet med advokatene i saken mot Tårnåsen torg/borettslag.**

**Enstemmig vedtatt.**

---

**Linda Jeanette Jahr /s/  
Møteleder**

---

**Kristin M. Borge /s/  
Styremedlem**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Tårnåsen aktivitetssenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Linda Andersen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 15

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **3. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

**Vedtak:**

Godkjent

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 115 000,- ble godkjent.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Gjerder**

**Forslag til vedtak:**

Gjerder behandles, rengjøres og beises på forskriftsmessig måte.

**Styrets innstilling:**

Gjerdene skal spyles og beises. Dette er løpende vedlikehold som tas ved behov.

**Vedtak:**

Gjerdene skal spyles og beises. Dette er løpende vedlikehold som tas ved behov.

#### **5.2 Lekeplass**

**Forslag til vedtak:**

Vedlikehold av apparater kontrolleres jevnlig forskriftsmessig med hensyn til sikkerhet.

**Styrets innstilling:**

Dette er et sjekkpunkt i borettslagets HMS-system, så dette sjekkes månedlig.

**Vedtak:**

Dette er et sjekkpunkt i borettslagets HMS-system, så dette sjekkes månedlig.

#### **5.3 Grillplass**

**Forslag til vedtak:**

Området gjøres rent og trekonstruksjon vedlikeholdes årlig.

**Styrets innstilling:**

Området ryddes etter behov, ca. en gang i måned. Flere må gjerne hjelpe til å holde områdene våre ryddige. Styrets mener at vi ikke kan bruke Altmann til slike småjobber, dette for å holde kostnader nede.

**Vedtak:**

Enighet med styret. Flere må trå til å hjelpe til å rydde opp i borettslaget vårt. Det er ikke ønske om at Altmann skal betales for å plukke søppel.

**5.4 Busker mot og på kolle i øst****Forslag til vedtak:**

Busker skjæres ned jevnlig.

**Styrets innstilling:**

Tas til etterretning.

**Vedtak:**

Dette er busker på kommunens eiendom. Dette er ikke borettslagets ansvarsområde. De som ønsker dette må gjerne søke til kommunen selv.

**5.5 Tujaer mellom leiligheter****Forslag til vedtak:**

Tujaene beskjæres jevnlig - og holdes på en høyde mellom 2-3 meter.

**Styrets innstilling:**

Tujaene er målt, og de er på en høyde mellom 2,40 og 2,70 meter og da innenfor det som er foreslått. Styret foreslår at hekkene holdes på samme høyde som skilleveggene.

**Vedtak:**

Saken avvises. Styret snakker med de 5 leilighetene i første etasje med hekk om hvor høye disse skal være.

**5.6 Parkeringsplasser på egen tomt****Forslag til vedtak:**

Disse må markeres på nytt og være godt synlige.

**Styrets innstilling:**

Styrets er i dialog med firma slik at dette blir gjort. Vi jobber med å få gjort dette på en rimelig måte.

**Vedtak:**

Spraybokser og spraymaskin er kjøpt inn og dette gjøres i løpet av sommeren.

**5.7 Flekking****Forslag til vedtak:**

Vegger i trapperom og korridorer flekkes en gang i året, eller etter behov.

**Styrets innstilling:**

Dette jobber vi med løpende. Vi ønsker at dette blir en del av pakken ved utbedring av andre skader i bygget som styret sammen med Usbl prosjekt jobber med.

**Vedtak:**

Dette jobber styret med løpende. Dette blir en del av pakken ved utbedring av andre skader i bygget som styret sammen med Usbl prosjekt jobber med.

## **5.8 Postkasser**

**Forslag til vedtak:**

Styret sørger for ensartede navneskilt.

**Styrets innstilling:**

Styret forholder seg til borettslagets husordensregler:

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.

**Vedtak:**

Husordensreglene regulerer allerede dette.

## **5.9 Bevar HMS og Bevar Vedlikehold**

**Forslag til vedtak:**

Viktig at disse følges opp. Dersom dette ikke er fulgt opp, ber vi om at programmene blir gjenopprettet.

**Styrets innstilling:**

Styret har løpende kontakt med Stian i Usbl Prosjekt om vedlikeholdsplanen vår. Dette er ivarettatt.

Når det gjelder HMS jobber vi løpende med dette, men skal bli flinkere til å bruke systemet som ligger på nett.

**Vedtak:**

Dette er ivarettatt. Styret er i løpende kontakt med Usbl prosjekt.

## **5.10 Styreleder Erik ønsker å snakke litt om de to årene som har gått.**

**Vedtak:**

Erik snakket til generalforsamlingen om ulike saker fra de siste to årene og hva som er gjort i deres styreperiode.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Erik Haukland er på valg i år, han stiller til gjenvalg for 2 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Haukland for 2 år.

## **6.2 Valg av 2 medlemmer til styret**

Lars Børge Steen er på valg.

Cedric Rasay stiller til valg som styremedlem.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Lars Børge Steen for 2 år.

Valgt ble: Cedric Rasay for 2 år.

## **6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret**

### **Vedtak:**

Valgt ble: Kristoffer Jørdre Hommedal for 1 år.

Valgt ble: for Katja Gambino for 1 år.

## **6.4 Valg av valgkomite**

### **Vedtak:**

Valgt ble: Det ble ikke valgt valgkomite.

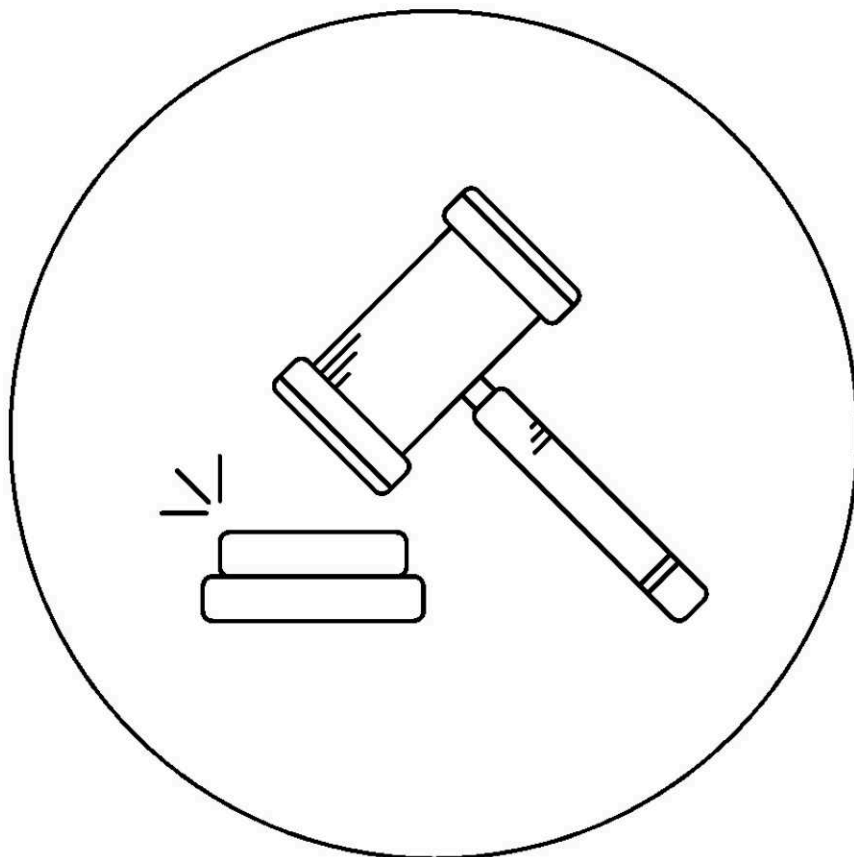
## Protokoll for AL Grønlia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Linda Andersen (sign.)	29.05.2024

INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

## GRØNLI A BORETTSLAG



**úsbl**

## **Innkalling til generalforsamling**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.05.2023 kl. 19.00 - Tårnåsen aktivitetssenter

Direkte etter generalforsamlingen vil det avholdes et beboermøte.

### **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 2022**

#### **3 Godkjenning av årsregnskap 2022**

#### **4 Godtgjørelse til styret**

#### **5 Andre saker**

- 5.1 Sak fra Styre - Sjekkliste for alle andelseiere i Grønlia Borettslag
- 5.2 Status sorte inngangsbrikker
- 5.3 Styrets ansvar for vedlikehold
- 5.4 Status på utbedringen av veggen ved hovedinngangen på nordenden
- 5.5 Status Brannanlegget
- 5.6 Orientering fra utbygger eller styret på hvorfor utbyggingen stanset
- 5.7 Lys på uteområdet
- 5.8 Status videre for Insenti sitt område
- 5.9 Parkering
- 5.10 Sak fra styre - Etterkontroll av vannlåser

#### **6 Valg**

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

## 6.2 Valg av valgkomite

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Årsmelding 2022**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **3. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Sak fra Styre - Sjekkliste for alle andelseiere i Grønlia Borettslag**

Styret ønsker at alle beboere går igjennom en sjekkliste slik at at vi kan kartlegge eventuelle mangler eller utbedring som må gjennomgås i hver enkelt leilighet.

**Forslag til vedtak:** Styret med hjelp fra Alt Mann utarbeider en sjekkliste for alle beboere å fylle ut og signere. Alt Mann kan bistå ved behov for hjelp til sjekklisten. Dette avtales da med Styret.

#### **5.2 Status sorte inngangsbrikker**

Hvordan er status i henhold til aktivering av de sorte brikkene?

Med hilsen

Britt Hendrickson  
Wenche Thorsen  
Bodil Engebretsen

**Forslag til vedtak:** Styret tar til etterretning innsendt sak, og vil se på muligheten for å aktivere brikker i fremtiden.

**Styrets innstilling:** Styret sitter på flere fungerende brikker. I løpet av det siste

året er det kun en beboer som har trengt aktivering av brikker. Ved to anledninger ble det tilbudt nye fungerende brikker, men dette var ikke ønskelig. Styret ser derfor ikke på dette som en hastesak eller at det er nødvendig med ett vedtak, men vil ta innsendt sak til etterretning.

### 5.3 Styrets ansvar for vedlikehold

Undertegnede ber om at følgende sak blir behandlet på generalforsamlingen tirsdag 23.05.2023.

Vi viser til protokoll for ordinær generalforsamling i AL Grønli Borettslag torsdag 02.06.2022 pkt. 7.5.

Styrets ansvar for vedlikehold med følgende vedtak: "Styret i Grønli borettslag forplikter seg til for fremtiden å gjennomføre vedlikeholdet av laget i følge USBL sitt Bevar vedlikehold og Bevar HMS program frem til eventuelt nytt vedtak på generalforsamling måtte avslutte dette."

Vi ber styret redegjøre for hvilke utbedrings oppgaver USBL har stadfestet i sitt Bevar vedlikeholdsprogrammet for året som er gått siden generalforsamling samt hvordan styret har etterlevert og fått gjennomført vedlikeholdsprogrammet.

Tårnåsen 28.04.2024

Espen Gaarder  
Britt Hendrickson  
Ingunn Nevland  
Bodil Engebretsen  
Wenche Thorsen

**Forslag til vedtak:** Pågående sak. Styret ser derav ingen grunn til å sette noen ytterligere vedtak - da vedlikeholdsplanen har og er i fokus kontinuerlig.

**Styrets innstilling:** Styret har vært i dialog med Stian Vestergård i USBL i forbindelse med vedlikehold av Grønli Borettslag og har gjennomgått vedlikeholdsplanen samt hatt befaringer på bygget. Vestergård stiller opp på generalforsamlingen og vil gjennomgå de prioriteringer vi i styret i samråd med USBL har satt for vedlikeholdsplanen videre.

### 5.4 Status på utbedringen av veggen ved hovedinngangen på nordenden

Hva er status på utbedringen av veggen ved hovedinngangen på nordenden? Det har nå stått slik over et år.

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** Veggen må utbedres. Vestergård i USBL har vært på befaring og styret ser på mulige løsninger for utbedring.

**Styrets innstilling:** Veggen er hensyntatt i vedlikeholdsplanen som blir presentert på generalforsamlingen.

### 5.5 Status Brannanlegget

Hvorfor har det stått feil/forvarsel på brannanlegget i store deler av året? I helgen sto det også utkoblet. Hva er årsaken til dette? Fungerer da anlegget som det skal? Og hvorfor står det koblet ut? Da har man jo ingen sikkerhet i anlegget.

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** To sensorer er koblet ut, men dette skal utbedres ved neste

besøk av Sector alarm.

**Styrets innstilling:** Tavlen er i drift og dette er blitt bekreftet av Sector Alarm.

## 5.6 Orientering fra utbygger eller styret på hvorfor utbyggingen stanset

Ønsker en orientering fra utbygger eller styret på hvorfor utbyggingen stanset, da de sa for et år siden at utbyggingen gikk som planlagt.

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** Ingen forslag til vedtak fra styret

**Styrets innstilling:** Styret har ikke fått noen ytterligere informasjon fra Insemi - hva kommer til videre planer for området. I utgangspunktet er utbyggingen satt på vent og området ryddet.

## 5.7 Lys på uteområdet

Kan utbygger sette opp mer lys på uteområdet? Svært mørkt på plassen på kvelden.

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** Ingen forslag til vedtak fra styret

**Styrets innstilling:** Med økonomien til borettslaget per. i dag, ser ikke styret at dette kan komme som en prioritering og setter derav ikke opp ett vedtak foreløpig.

## 5.8 Status videre for Insemi sitt område

Hva er status videre for området? Skal utbygger selge området til andre utbyggere? Skal de beholde området selv og sette i gang prosessen ved en senere anledning? Er det noe tidsperspektiv på dette?

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** Ingen forslag til vedtak fra styret

**Styrets innstilling:** Viser til svar på punkt 5.6  
"Styret har ikke fått noen ytterligere informasjon fra Insemi - hva kommer til videre planer for området. I utgangspunktet er utbyggingen satt på vent og området ryddet. "

## 5.9 Parkering

Parkering - kan de flytte på byggegjerdene slik at man kan få flere disponible parkeringsplasser? Kan man gå tilbake til gratis parkering, og slippe å måtte melde inn besøkende til styret?

Ingunn Nevland

**Forslag til vedtak:** Ingen forslag til vedtak fra styret

**Styrets innstilling:** Borettslaget har 29 plasser tilgjengelig for beboere og besøkende. Det er disse plassene som er tinglyst og som vi har rett på. Vi er i dialog med Insemi vedr. å flytte gjerdet innover, men har per i dag ikke noen fasit på videre ordning. Avventer svar fra Insemi.

## 5.10 Sak fra styre - Etterkontroll av vannlåser

Styret ønsker en etterkontroll av alle vannlåser i leilighetene.

Mål - Hindre skader samt lavere forsikring ved dokumentasjon på at arbeidet er utført

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker dette utført så fort som mulig.

Jobben blir satt bort til AltMann.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Haukeland  
Styremedlem, Lars Børge Steen  
Styremedlem, Linda Andersen  
Varamedlem, Christine Sofie Sannes  
Varamedlem, Anne-Marie Rosalinn Djupeng

### **6.1 Valg av varamedlemmer til styret**

### **6.2 Valg av valgkomite**

## Årsmelding 2022 - AL Grønlia borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Haukeland  
Styremedlem, Lars Børge Steen  
Styremedlem, Linda Andersen  
Varamedlem, Christine Sofie Sannes  
Varamedlem, Anne-Marie Rosalinn Djupeng

Styret i AL Grønlia borettslag består av 1 kvinne og 2 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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### 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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Se vedlegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Arbeid utført i Grønlia Borettslag 22/23

Dato	Arbeid	Deltakere
16.06.2022	Styremøte	Erik, Lars og Linda
05.07.2022	Møte med USBL (ski)	Erik og Lars
06.07.2022	Møte med AltMann - gjennomgang av alle poster	Erik
31.08.2022	Styremøte	Erik, Lars og Linda
01.09.2022	Styremøte	Erik, Lars og Linda
06.09.2022	Møte med lokalavisen	Erik og Lars
06.09.2022	Styremøte	Erik, Lars og Linda
13.09.2022	Reforhandling av kontrakt med Altmann	Erik
21.09.2022	Styreseminar	Erik og Lars
05.10.2022	Styremøte	Erik, Lars og Linda
10.10.2022	Stanley Security - Gjennomgang og opplæring	Erik
14.10.2022	Sector alarm - Gjennomgang og opplæring av branntavle (Årskontroll)	Erik
14.10.2022	Innregistrering av alle biler i borettslaget	Erik
18.10.2022	Ny samtale med Sector alarm vedr. to utkoblede alarmer	Erik
19.10.2022	Møte med Insenti og parkeringsselskapet	Erik og Lars
21.10.2022	Kort med Insenti vedr. parkeringskort og muligheten for tilgang til å registrere biler selv	Erik
25.10.2022	Kort styremøte - Styremøte og gjennomgang av utkast til info.brev	Erik, Lars og Linda
02.11.2022	Vannlekkasje 4 etasje. Samtaler med forsikringsselskapet. 3 leiligheter berørt	Erik
03.11.2022	Møte med USBL (ski) budsjettgjennomgang	Erik, Lars og Linda
10.11.2022	Sletting av parkeringsbøter	Erik
23.11.2022	Kort styremøte - Budsjettgjennomgang og underskrivning	Erik, Lars og Linda
05.12.2022	Koblet av alt vanntilførsel på utekran	Erik (Cedrik bisto)
16.12.2022	Utbygging stanset - rundskriv lages til beboerne	Erik og Linda
08.01.2023	Vannlekkasje fra takluke i korridor, AltMann involvert	Erik og Linda
12.01.2023	Ekstra stikkontakt montert i forbindelse med rivningsarbeid	Erik
15.01.2023	Styremøte	Erik, Lars og Linda
05.02.2023	Rep. Vannløs leilighet 204 og utskifting uken etter. Arbeid utført av Larmerud	Erik
08.02.2023	Møte med USBL (ski)	Erik og Linda
03.03.2023	Alle takviftene er nå i drift	Erik
26.03.2023	Innkommende telefon - vannlekkasje leilighet 0313 (23.30 på kvelden)	Erik
29.03.2023	Møte med USBL Byggteknisk (Stian) vedr. vedlikeholdsplanen	Erik og Linda
12.04.2023	Teamsmøte med Elektrikerfirma - elbil ladere	Erik
20.04.2023	Befaring av bygget (Stian USBL)	Erik og Linda
20.04.2023	Bestilling av container til vårrengjøring	Erik
28.04.2023	Bestilt elektriker for sjekk av ladere etter brent lukt	Lars og Linda
03.05.2023	Sjekk av toalett (Leilighet 203)	Erik
04.05.2023	Mottak av container som skal stå til 07.05	Erik
09.05.2023	Styremøte	Erik, Lars og Linda
10.05.2023	Styremøte	Erik og Linda
10.05.2023	Møte med Sverre Haugedal(Insenti) vedr. å flytte gjerdet og kosting av plassen	Erik

## Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	46 862	996 027
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	978 406	-608 332
Tilbakeføring av avskrivning	97 904	97 904
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-603 067	-438 737
B. Årets endring disponible midler	473 243	-949 165
C. Disponible midler	520 105	46 862
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	26 009	19 649
Andre kortsiktige fordringer	1 007	686
Forskuddsbetalte forsikr.premie	55 929	0
Andre forskuddsbet. kostnader	77 519	75 993
Andre bankinnskudd	1 583	1 573
Driftskonto	434 686	65 777
Leverandører	-74 121	-73 491
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 408	-17 529
Mellomregning finansieringsforetak	10 336	0
Forskudd / overdekning	-10 434	-25 795
Disponible midler	520 105	46 862

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

## Resultatregnskap 2022 AL Grønliå borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 230 886	2 730 704	3 218 983	3 337 859
Sum leieinntekt		3 230 886	2 730 704	3 218 983	3 337 859
Annen inntekt					
Tilskudd	2	43 801	0	0	0
Sum annen inntekt		43 801	0	0	0
Sum inntekt		3 274 687	2 730 704	3 218 983	3 337 859
<b>KOSTNAD</b>					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	25 380	25 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	180 000	180 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	97 904	97 904	97 904	97 904
Driftskostnad					
Energikostnad	5	68 821	65 094	80 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	6	324 867	363 912	383 500	322 501
Kommunale avgifter/renovasjon	7	421 423	1 027 601	855 000	685 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	22 375	20 824	20 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	765	3 334	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	10	33 395	349 615	295 000	270 000
Revisjonshonorar		5 974	5 790	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		142 758	137 665	143 000	145 000
Andre honorar	11	179 567	239 032	210 000	102 000
Kontorkostnad		4 109	27 945	15 000	12 000
TV/bredbånd		261 202	242 113	257 000	277 000
Kontingent og gaver		15 900	20 974	21 000	16 001
Forsikring		189 492	119 957	189 000	227 000
Andre kostnader	12	6 008	9 456	11 000	8 001
Sum kostnad		1 888 660	2 936 595	2 792 404	2 382 407
Driftsresultat		1 386 027	-205 891	426 579	955 452
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		6 170	733	1 000	1 000
Rentekostnad		413 791	403 174	391 776	424 971
Netto finansposter		407 621	402 441	390 776	423 971
Årsresultat		978 406	-608 332	35 803	531 481
Overført til/fra annen egenkapital		978 406	-608 332	0	0
SUM OVERFØRINGER		978 406	-608 332	0	0

## Balanse 2022 AL Grønliå borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
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	260 552	305 218
Andre anleggsmidler	4	779 122	779 122
Andre driftsmidler	4	346 984	400 222
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 736 285</b>	<b>15 834 189</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		26 009	19 649
Andre kortsiktige fordringer	13	1 007	686
Forskuddsbetalte kostnader		133 448	75 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		436 269	67 350
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>596 732</b>	<b>163 677</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 333 018</b>	<b>15 997 866</b>

## Balanse 2022 AL Grønlia borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 241 863	2 263 457
Sum opptjent egenkapital		3 241 863	2 263 457
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>3 247 163</b>	<b>2 268 757</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	11 454 427	12 057 494
Borettsinnskudd		1 554 800	1 554 800
Sum langsiktig gjeld		13 009 227	13 612 294
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 434	25 795
Leverandørgjeld		74 121	73 491
Påløpne renter		2 408	17 529
Annen kortsiktig gjeld	16	-10 336	0
Sum kortsiktig gjeld		76 627	116 815
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 085 855</b>	<b>13 729 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 333 018</b>	<b>15 997 866</b>
Pantstillelser	17	13 009 227	13 612 294
Sted:_____	Dato:_____		

\_\_\_\_\_  
Erik Haukeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Linda Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Børge Steen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 288 226	1 803 930
3618 Leietillegg strøm	1 200	3 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	403 845	401 802
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	527 215	521 772
3690 Andre leieinntekter	10 400	0
Sum	3 230 886	2 730 704

### Note 2 - Tilskudd

Konto 3404 gjelder Usbl Bomiljøfondet vår 2022 på kr 43 801,-.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	180 000
Sum	114 100	205 380

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

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger Vaktmesterleilig		Tomter Ladestolper for Brannvarslings Søppelhåndteri Ei-bil			
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	107 533	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	21 509	396 278	779 122
Årets avskrivninger :	0	0	0	25 811	0	0
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	53 744	186 086	59 316
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	236 907	75 252	260 552	13 316
Årets avskrivninger :	0	12 900	44 666	14 526
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 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	68 821	65 094
Sum	68 821	65 094

### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	1 080	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	264 944	276 690
6341 Brannalarm	2 280	4 040
6360 Annet renhold	0	16 911
6361 Fast renhold	0	4 649
6364 Matteleie	31 708	29 214
6390 Andre driftskostnader	0	1 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 521	9 656
6392 Containerleie/tømming	9 335	8 047
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	0	13 456
<b>Sum</b>	<b>324 867</b>	<b>363 912</b>

Konto 6360 gjelder diverse arbeid ifb rengjøring av grillplass eller vask nedgravde avffasbrønner.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	421 423	1 027 601
<b>Sum</b>	<b>421 423</b>	<b>1 027 601</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	20 175	20 824
6490 Andre leiekostnader	2 200	0
<b>Sum</b>	<b>22 375</b>	<b>20 824</b>

Lisenskostnader gjelder Bevar Vedlikehold og Bevar HMS.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	1 501
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	798
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	765	0
6552 Driftsmateriell	0	1 036
<b>Sum</b>	<b>765</b>	<b>3 334</b>

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	0	116 105
6603 Vedlikehold elektro	0	26 620
6610 Andre vaktmestertjenester	11 415	27 324
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 230	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 036	34 493
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 319
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	739	62 672
6643 Glassarbeid/Vindu	0	24 557
6648 Vedlikehold dører og porter	1 744	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 231	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	42 525
<b>Sum</b>	<b>33 395</b>	<b>349 615</b>

Konto 6610 gjelder diverse vaktmester arbeider. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 498	1 384
6720 J juridisk honorar	0	185 491
6721 J juridisk honorar Usbl	106 875	0
6730 Teknisk honorar	5 063	1 563
6750 Vakthold	60 132	50 594
<b>Sum</b>	<b>179 567</b>	<b>239 032</b>

Konto 6714 gjelder rådgivningstjenester. Konto 6720 gjelder juridisk bistand i forbindelse sak utbygging Tårnåsen Senter, saken er avsluttet.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	0	940
7719 Møter, div. styret	2 984	6 527
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 040	0
7770 Betalingskostnader	128	1 278
7772 Omkostninger inkasso	1 207	113
7773 Omkostninger innkreving	757	598
7790 Andre kostnader	-108	0
<b>Sum</b>	<b>6 008</b>	<b>9 456</b>

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 007	686
Sum	1 007	686

Konto 1570 gjelder påløpte renter BBL Klare Finans for 2022.

### Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 300	0	5 300
Sum innskutt egenkapital	5 300	0	5 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 263 457	978 406	3 241 863
Sum opptjent egenkapital	2 263 457	978 406	3 241 863
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 268 757</b>	<b>978 406</b>	<b>3 247 163</b>

### Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136974007	16411244028
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.80 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	9 460 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 841 419	3 134 089
Avdrag i perioden:	201 589	319 492
Lånesaldo 31.12:	8 639 830	2 814 597
Saldo 5 år frem i tid:	7 514 770	1 104 469

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136974007	1	243 439	243 439
	38	162 273	6 166 374
	14	159 286	2 230 004
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411244028	1	79 305	79 305
	38	52 864	2 008 832
	14	51 891	726 474

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	-10 336	0
Sum	-10 336	0

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	11 454 427
Innskuddskapital	1 554 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	13 009 227
Bokført verdi av pantsatt eiendom	15 389 301

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

## Resultat og balanse med noter for AL Grønliå borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AL Grønliå borettslag**

Styreleder	Erik Haukeland (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Lars Børge Steen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Linda Andersen (sign.)	29.03.2023



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grønlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Grønlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. april 2023  
KPMG AS



Gunnar Sotnakk  
Statsautorisert revisor

116 STYRET

Gripnia borettslag...

HVORDAN ER STATUS I HENHOLD

TIL AKTIVERING AV DE

SORTE BRIKKENE?

Med hilsen

Britt Fendrichsen

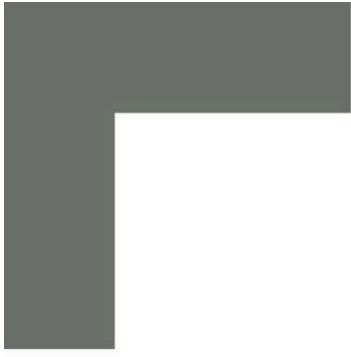
Wenche Thorsen

Undertegnede ber om at følgende  
sak blir behandlet på generalforsamlingen  
tir, 23.05.23

Vi viser til protokoll for ordiner  
generalforsamling i FL Grønhaia boeretslag  
torsdag 02.06.22 pkt. 7.5  
Styrets ansvar for vedlikehold med følgende vedtak:  
"Styret i Grønhaia boeretslag forplikter seg til for  
fremtiden å gjennomføre vedlikeholdet av laget  
ifølge USBK sitt Bevar vedlikehold og Bevar HMS  
program frem til eventuelt nytt vedtak på  
generalforsamling måtte avslutte dette."

Vi ber styret redegjøre for  
hvilke utbedrings oppgaver USBK har stadfestet  
i sitt Bevar vedlikeholdsprogram for året som er  
gjått siden gen. forsamling samt hvordan styret har  
ettervert og fått gjennomført vedlikeholdsprogrammet.

Gåråsen 28.04.2023



**INNKALLING 2024**

## AL Grønli borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30

Tårnåsen aktivitetssenter

**úsbl**

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Grønlia borettslag

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Tårnåsen aktivitetssenter

## Saksliste

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsmelding 2023

### 3 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Gjerder
- 5.2 Lekeplass
- 5.3 Grillplass
- 5.4 Busker mot og på kolle i øst
- 5.5 Tujaer mellom leiligheter
- 5.6 Parkeringsplasser på egen tomt
- 5.7 Flekking
- 5.8 Postkasser
- 5.9 Bevar HMS og Bevar Vedlikehold
- 5.10 Styreleder Erik ønsker å snakke litt om de to årene som har gått.

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

#### 6.4 Valg av valgkomite

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **3. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til styrehonorar legges fram på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til styrehonorar vedtas.

### **5. Andre saker**

Sak 5.1 til 5.9 er meldt inn av

Britt Hendrickson

Bodil Engebretsen

Steinar Kvarme

Ingunn Nevland

Espen Gaarder

Wenche Thorsen

Arne Sæthern

#### **5.1 Gjerder**

**Forslag til vedtak:** Gjerder behandles, rengjøres og beises på forskriftsmessig måte.

**Styrets innstilling:** Gjerdene skal spyles og beises. Dette er løpende vedlikehold som tas ved behov.

#### **5.2 Lekeplass**

**Forslag til vedtak:** Vedlikehold av apparater kontrolleres jevnlig forskriftsmessig med hensyn til sikkerhet.

**Styrets innstilling:** Dette er et sjekkpunkt i borettslagets HMS-system, så dette sjekkes månedlig.

### 5.3 Grillplass

**Forslag til vedtak:** Området gjøres rent og trekonstruksjon vedlikeholdes årlig.

**Styrets innstilling:** Området ryddes etter behov, ca. en gang i måned. Flere må gjerne hjelpe til å holde områdene våre ryddige. Styrets mener at vi ikke kan bruke Altmann til slike småjobber, dette for å holde kostnader nede.

### 5.4 Busker mot og på kolle i øst

**Forslag til vedtak:** Busker skjæres ned jevnlig.

**Styrets innstilling:** Tas til etterretning,

### 5.5 Tujaer mellom leiligheter

**Forslag til vedtak:** Tujaene beskjæres jevnlig - og holdes på en høyde mellom 2-3 meter.

**Styrets innstilling:** Tujaene er målt, og de er på en høyde mellom 2,40 og 2,70 meter og da innenfor det som er foreslått. Styret foreslår at hekkene holdes på samme høyde som skilleveggene.

### 5.6 Parkeringsplasser på egen tomt

**Forslag til vedtak:** Disse må markeres på nytt og være godt synlige.

**Styrets innstilling:** Styrets er i dialog med firma slik at dette blir gjort. Vi jobber med å få gjort dette på en rimelig måte.

### 5.7 Flekking

**Forslag til vedtak:** Vegger i trapperom og korridorer flekkes en gang i året, eller etter behov.

**Styrets innstilling:** Dette jobber vi med løpende. Vi ønsker at dette blir en del av pakken ved utbedring av andre skader i bygget som styret sammen med Usbl prosjekt jobber med.

### 5.8 Postkasser

**Forslag til vedtak:** Styret sørger for ensartede navneskilt.

**Styrets innstilling:** Styret forholder seg til borettslagets husordensregler:

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.

### 5.9 Bevar HMS og Bevar Vedlikehold

Viktig at disse følges opp. Dersom dette ikke er fulgt opp, ber

**Forslag til vedtak:** vi om at programmene blir gjenopprettet.

**Styrets innstilling:** Styret har løpende kontakt med Stian i Usbl Prosjekt om vedlikeholdsplanen vår. Dette er ivarettatt.

Når det gjelder HMS jobber vi løpende med dette, men skal bli flinkere til å bruke systemet som ligger på nett.

### **5.10 Styreleder Erik ønsker å snakke litt om de to årene som har gått.**

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Haukeland  
Styremedlem, Lars Børge Steen  
Varamedlem, Anne-Marie Rosalinn Djupeng  
Varamedlem, Cedric Rasay

### **6.1 Valg av leder**

Erik Haukeland er på valg i år, han stiller til gjenvalg for 2 år.

### **6.2 Valg av 2 medlemmer til styret**

Lars Børge Steen er på valg.

Cedric Rasay stiller til valg som styremedlem.

### **6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret**

### **6.4 Valg av valgkomite**

# Årsmelding 2023 - AL Grønlia borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Haukeland  
Styremedlem, Lars Børge Steen  
Varamedlem, Anne-Marie Rosalinn Djupeng  
Varamedlem, Cedric Rasay

Styret i AL Grønlia borettslag består av ingen kvinner og 2 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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## 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.

## Styrets arbeid

Styret informerer om hva de har jobbet med i perioden under punkt 5.10 på generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	520 105	46 862
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	879 259	978 406
Tilbakeføring av avskrivning	92 392	97 904
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-515 243	-603 067
B. Årets endring disponible midler	456 409	473 243
C. Disponible midler	976 513	520 105
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 085 209	596 732
Kortsiktig gjeld	-108 695	-76 627
C. Disponible midler	976 513	520 105

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

## Resultatregnskap 2023 AL Grønlia borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 409 729	3 230 886	3 337 859	3 363 080
Sum leieinntekt		3 409 729	3 230 886	3 337 859	3 363 080
Annen inntekt					
Tilskudd		0	43 801	0	0
Diverse inntekt	2	3 894	0	0	0
Sum annen inntekt		3 894	43 801	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 413 623</b>	<b>3 274 687</b>	<b>3 337 859</b>	<b>3 363 080</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 923	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	92 392	97 904	97 904	97 904
Driftskostnad					
Energikostnad		76 448	68 821	75 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	301 511	324 867	322 501	326 000
Kommunale avgifter/renovasjon		651 822	421 423	685 000	735 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 488	22 375	21 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 245	765	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	74 865	33 395	270 000	219 000
Revisjonshonorar		6 385	5 974	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		146 898	142 758	145 000	155 000
Andre honorar		69 826	179 567	102 000	95 000
Kontorkostnad		2 934	4 109	12 000	12 000
TV/bredbånd		288 942	261 202	277 000	300 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 220	0	0	0
Kontingent og gaver		16 030	15 900	16 001	16 000
Forsikring		227 051	189 492	227 000	273 000
Andre kostnader		2 261	6 008	8 001	8 001
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 103 241</b>	<b>1 888 660</b>	<b>2 382 407</b>	<b>2 458 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 310 383</b>	<b>1 386 027</b>	<b>955 452</b>	<b>904 175</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		23 305	6 170	1 000	1 000
Rentekostnad		454 428	413 791	424 971	449 939
<b>Netto finansposter</b>		<b>431 123</b>	<b>407 621</b>	<b>423 971</b>	<b>448 939</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>879 259</b>	<b>978 406</b>	<b>531 481</b>	<b>455 236</b>
Overført til/fra annen egenkapital		879 259	978 406	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>879 259</b>	<b>978 406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 AL Grønliå borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
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	215 886	260 552
Andre anleggsmidler	4	779 122	779 122
Andre driftsmidler	4	299 259	346 984
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 643 894</b>	<b>15 736 285</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 566	26 009
Andre kortsiktige fordringer		11 561	1 007
Forskuddsbetalte kostnader		157 496	133 448
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		905 586	436 269
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 085 209</b>	<b>596 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 729 103</b>	<b>16 333 018</b>

## Balanse 2023 AL Grønlia borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 121 123	3 241 863
Sum opptjent egenkapital		4 121 123	3 241 863
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>4 126 423</b>	<b>3 247 163</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 939 185	11 454 427
Borettinnskudd		1 554 800	1 554 800
Sum langsiktig gjeld		12 493 985	13 009 227
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 434
Leverandørgjeld		93 539	74 121
Skyldig off. myndigheter		843	0
Påløpne renter		3 777	2 408
Annen kortsiktig gjeld		10 536	-10 336
Sum kortsiktig gjeld		108 695	76 627
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 602 680</b>	<b>13 085 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 729 103</b>	<b>16 333 018</b>
Pantstillelser	11	12 493 985	13 009 227
Sted:_____	Dato:_____		

\_\_\_\_\_  
Erik Haukeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Linda Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Børge Steen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 381 328	2 288 226
3617 Leieinntekter diverse I	11 800	0
3618 Leietillegg strøm	24 659	1 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	448 657	403 845
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	520 285	527 215
3690 Andre leieinntekter	23 000	10 400
Sum	3 409 729	3 230 886

Konto 3617 gjelder penger for leie felles rom i BRL. Konto 3690 gjelder inntekter av leie strøm for el bil innbetalt av beboerne. Konto 3618 gjelder inntekt av leie el bil strøm, leverandøren E laway AS.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	800	0
3999 Andre inntekter	3 094	0
Sum	3 894	0

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønssystemet	5 980	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 943	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	120 923	114 100

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaktmesterleiligh	Tomter	Ladestolper for Elbil	Brannvarslingss	Søppelhåndteri
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
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 509	0	0
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	66 644	230 752	72 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	236 907	62 352	215 886	0
Årets avskrivninger :	0	12 900	44 666	13 316
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

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 080
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	229 932	264 944
6341 Brannalarm	3 891	2 280
6360 Annet renhold	1 219	0
6362 Skadedyrutryddelse	90	0
6364 Matteleie	35 381	31 708
6390 Andre driftskostnader	1 240	0
6391 Sømmåking/strøing/feiling	19 378	15 521
6392 Containerleie/tømming	9 208	9 335
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 172	0
Sum	301 511	324 867

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	20 488	20 175
6490 Andre leiekostnader	0	2 200
Sum	20 488	22 375

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 648	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	161	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	765
6552 Driftsmateriell	436	0
Sum	3 245	765

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	11 567	0
6610 Andre vaktmestertjenester	1 514	11 415
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 230
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 432	11 036
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	739
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 744
6663 Vedlikehold ventilasjon	38 727	6 231
Sum	74 865	33 395

Konto 6610 gjelder diverse vaktmester arbeid. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 300	0	5 300
Sum innskutt egenkapital	5 300	0	5 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 241 863	879 260	4 121 123
Sum opptjent egenkapital	3 241 863	879 260	4 121 123
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 247 163</b>	<b>879 260</b>	<b>4 126 423</b>

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136974007	16411244028
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.80 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	9 460 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 639 830	2 814 597
Avdrag i perioden:	209 360	305 883
Lånesaldo 31.12:	8 430 471	2 508 714
Saldo 5 år frem i tid:	7 262 189	746 722

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136974007			
	1	237 540	237 540
	38	158 341	6 016 958
	14	155 426	2 175 964
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411244028			
	1	70 686	70 686
	38	47 119	1 790 522
	14	46 251	647 514

## Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	10 939 185
Innskuddskapital	1 554 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	12 493 985
Bokført verdi av pantsatt eiendom	15 344 635

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

## Resultat og balanse med noter for AL Grønliå borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AL Grønliå borettslag**

Styreleder	Erik Haukeland (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linda Andersen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Lars Børge Steen (sign.)	13.03.2024



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i AL Grønli Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert AL Grønli Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord  
KPMG AS

Pernille Grinden  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 13:02:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1F1B5-1SSL8-5455M-XU1NO-TOSTD-EB6BE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

AL Grønlia borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Tårnåsen aktivitetssenter

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift

usb1@usb1.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap





## INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

### ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

#### Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

#### GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.385,- Kr. 1.328,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.882,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.882,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1450,-

\* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storby Samarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://usbl.no).

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.



## RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.24



Arkivsak-dok. PLAN-21/02088-10  
Saksbehandler Ane Tingstad Grav

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal, klima og byggesak	08.03.2022

## Reguleringsendring - reguleringsplan for Tårnåsen senter

### Kommunedirektørens innstilling

Forslag til endring av reguleringsplan for Tårnåsen senter, plan-ID 0217\_2017006 vedtas.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

### Sammendrag

A-lab har på vegne av Insenti AS søkt om en endring av reguleringsplan for Tårnåsen senter, vedtatt 25.03.2019. Bakgrunnen for søknaden er at utbygger har oppdaget noen tekniske feil/avvik mellom illustrasjoner, gjeldende plankart og reguleringsbestemmelser i forbindelse med utarbeidelse av byggetegninger.

Endringene i plankartet innebærer å legge til rette for at det kan etableres tak/lokk over nedkjøringen til garasjekjelleren for Tårnåsen senter slik landskapsplanen i vedtatt plan viste. Videre innebærer endringen en justering av gang- og sykkelveien langs Valhallaveien slik at den får 3 meter bredde hele veien. Endringene i reguleringsbestemmelsene er en spesifisering av bestemmelsene for å sikre at det kan etableres renovasjonsanlegg på felt f\_BUT1, og en endring for å sikre en bedre terrengtilpasning mot Høyås bo- og rehabiliteringssenter.

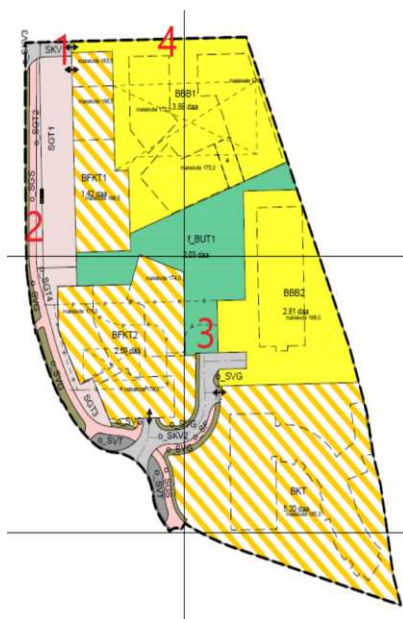
Endringsforslaget har vært på en begrenset høring til de nærmeste naboene og offentlige myndigheter. Det kom inn to uttalelser, fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken, og de har ingen merknader til endringene. Kommunedirektøren mener at de foreslåtte endringene er positive for den framtidige utbyggingen av Tårnåsen senter, og at de bør vedtas.



Figur 1: Tårnåsen senter sett mot nord

## Faktaopplysninger

Reguleringsplanen for Tårnåsen senter ble vedtatt 25.03.2019. Omsøkte endringer innebærer at plankartet justeres på to områder (endring 1 og 2), og at det legges inn to nye formuleringer i reguleringsbestemmelsene (endring 3 og 4).

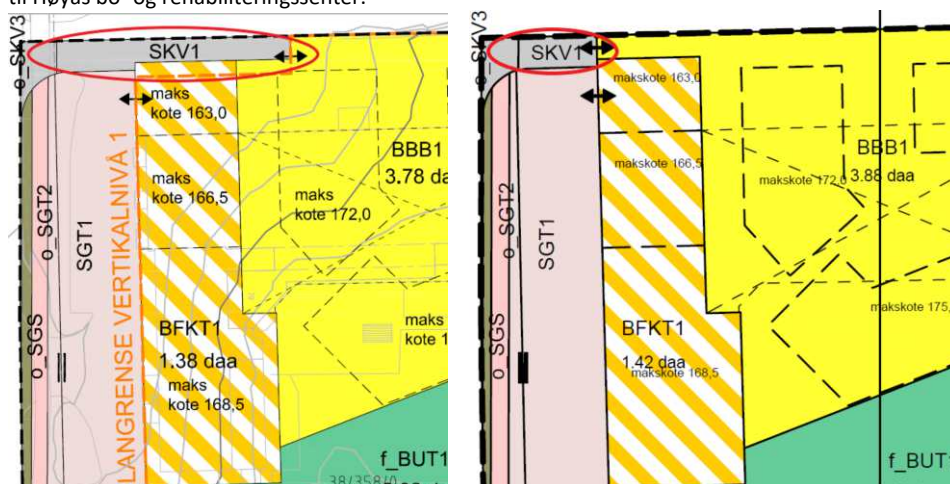


Figur 2: Illustrasjon av revidert plankart med de omsøkte endringene

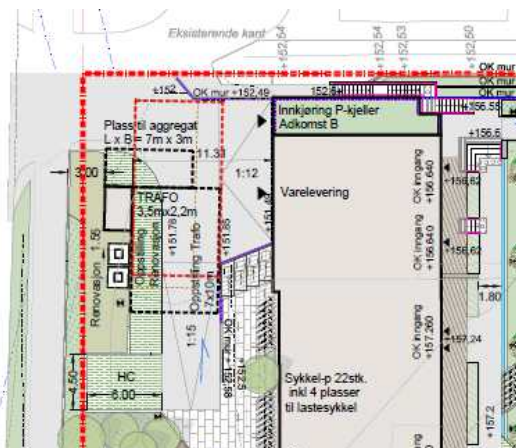
### Endring 1

Endringen i plankartet ønskes for å få samsvar mellom gjeldende plankart og landskapsplan for felt BBB1 og felt SKV1, se figur 3 under. Ved at felt SKV1 reduseres og felt BBB1 utvides, legges det til rette for at det kan etableres tak/lokk over innkjøringen til parkeringskjeller for Tårnåsen senter, slik landskapsplanen fra 2019 viste. Endringen vil gjøre det mulig å etablere en forbindelse mellom Høyås bo

og rehabiliteringssenter ved at det kan etableres en trapp som fører opp til terrengnivået hvor boligene, uteoppholdsarealene og lekeplassen ligger, se figur 4 under. Som en konsekvens av at kartet over bakken endres, vil også plankartet under bakken endres, slik at parkeringskjelleren justeres i vestlig retning mot formålsgrensen mellom boligformål BBB1 og veiformål SKV1, der hvor avkjørselspilen ligger. Det er utarbeidet en sporingsanalyse for innkjøringen til Tårnåsen senter og Høyås bo- og rehabiliteringssenter. Sporingsanalysen viser at endringen ikke har noen konsekvenser for innkjøringen til Høyås bo- og rehabiliteringssenter.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldende plankart til venstre og til høyre forslag til plankart med endring i felt SKV1, innkjøring til parkeringskjeller for Tårnåsen senter



Figur 4: Illustrasjon som viser Tårnåsen senter sett mot sør og overgangen mellom Høyås bo- og rehabiliteringssenter og boligområdet vist med støttemur og trapp. Til høyre utsnitt av landskapsplanen som viser tak/grønt løkk over innkjøring til p-kjeller.

### Endring 2

Endringen innebærer en justering av gang og sykkelveien langs Valhallaveien, felt o\_SGS, slik at den får en bredde på 3 meter langs hele veien.

### Endring 3

Endringen omfatter en spesifisering i bestemmelsene § 5.2 for felt f\_BUT1 i plankartet for å sikre at renovasjonsanlegg med tilhørende oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy kan gjennomføres der dette tiltaket har vært vist og beskrevet i planmaterialet som fulgte planen ved endelig vedtak.

Ny reguleringsbestemmelse: *Det tillates nedgravde avfallsbeholdere med tilhørende oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i feltet. Avfallsbeholdere og oppstillingsplass skal være lokalisert i umiddelbar nærhet av felt o\_SKV2.* Endringen legges inn i § 5.2 *Uteoppholdsareal, felt f\_BUT1* etter 3. avsnitt.

#### Endring 4

Det søkes om å legge inn en kvalitetsbestemmelse for felt BBB1 i plankartet som bidrar til en bedre terrengtilpasning mot naboeiendommen i nord, Høyås bo og rehabiliteringssenter.

Ny reguleringsbestemmelse: *Det skal sikres god terrengtilpasning til tilgrensende eiendom 238/657.* Endringen legges inn i § 4.2 *Uteareal*, etter 3. avsnitt.

### **Begrenset høring**

Reguleringsendringen var på begrenset høring til naboer og offentlige myndigheter i perioden 21.12.2021 - 17.01.2022. Det har kommet inn to uttalelser i saken, og det er fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Det var ingen merknader til endringene.

### **Lover og regler**

#### Plan- og bygningsloven, § 12-14

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme regler som for utarbeiding av ny plan. Det kan også gjennomføres en enklere prosess, etter § 12-14. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunedirektøren vurderer at endringen av reguleringsplanen for Tårnåsen senter kan gjøres som en enklere prosess, fordi endringene ikke berører disse hensynene og at vilkårene i § 12-14 dermed er oppfylt.

### **Beslutningsgrunnlag**

#### Kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

#### Reguleringsplan for Tårnåsen senter, vedtatt 25.03.2019

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av nye boliger og en modernisering av lokalsenteret som består av en blanding av forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting. Hovedgrepet i planen er å samlokalisere alle næring- og servicetilbud på nedre plan mot Valhallaveien, og bygge boliger og nærlekeplass på øvre torg, der hvor den store parkeringsplassen ligger i dag.

### **Økonomiske konsekvenser**

Endringsforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Det er positivt at utbyggingen av Tårnåsen senter nå ser ut til å komme i gang. Saken gjelder kun endringer slik de fremgår av saksfremstillingen og åpner ikke for en ny behandling av reguleringsplanen i sin helhet.

Endringene i plankartet er av en mer teknisk karakter, slik at kartet samsvarer med bestemmelsene og landskapsplanen som lå ved vedtatt plan. Endringen i plankartet mellom formål BBB1 og SKV1 ved innkjøringen vil gjøre det mulig å opparbeide en trapp, som vil bli en snarvei opp til terrengnivået hvor boligene og nærlekeplassen ligger. På grunn av høydeforskjellen på ca. 6 meter og boligenes plassering er det ikke mulig å få til en universelt utformet adkomst her, men i planen er det lagt opp til en universelt utformet hovedforbindelse mellom nedre torg ved Valhallaveien og øvre torg hvor boligene og lekeplassen skal etableres. Denne forbindelsen fortsetter videre ut mot Kongeveien, og vil bli en viktig forbindelse ut mot Grønliåsen.

Sporingsanalysen som utbygger har gjort for situasjonen ved innkjøringen til Tårnåsen senter og Høyås bo- og rehabiliteringssenter viser at endringen ikke vil ha konsekvenser for vareleveransen til Høyås bo- og rehabiliteringssenter. Det er positivt at gang- og sykkelveien langs Valhallaveien, felt o\_SGS, får en bredde på 3 meter hele veien.

Endringene i reguleringsbestemmelsene oppfattes som en presisering for å sikre at opparbeidelsen av arealene gjøres i tråd med intensjonen med vedtatt plan. Endringen av reguleringsbestemmelse § 5.2 vil sikre at tidligere vist plassering av renovasjonsanlegg og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy kan etableres innenfor felt f\_BUT1. Adkomst for renovasjonsbil er planlagt fra den fjerde armen i rundkjøringen i Valhallaveien som skal opparbeides. Den foreslåtte endringen av reguleringsbestemmelse § 4.2 henger sammen med endringen som er foreslått i plankartet for å sikre god terrengtilpasning mot Høyås bo- og rehabiliteringssenter. Endringen vil kunne bidra til å sikre intensjonen med planen, slik at høydeforskjellen kan utformes på en bedre måte med tanke på utforming av støttemur og trappesystem.

Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke har negative konsekvenser for Høyås bo- og rehabiliteringssenter eller tilgrensende naboer, og at endringene er i tråd med intensjonen bak planen.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til endringer vedtas.

Ski, 14.02.2022

Øyvind Henriksen  
kommunedirektør

Monica Lysebo  
kommunalsjef

## Vedlegg

- Vedlegg 1. Søknad om endring
- Vedlegg 2. Plankart - på grunnen
- Vedlegg 3. Plankart - under bakken
- Vedlegg 4. Landskapsplan
- Vedlegg 5. Høringsuttalelser
- Vedlegg 6. Gjeldende bestemmelser for Tårnåsen senter

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950656727 Andelsnr.: 46

Grønlia Borettslag A/L

Registreringsenhet:  
Statens kartverk. Oppdatert per: 27.07.2024 kl. 15.40

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.

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/869920-1/200  
16.08.2023 07:50  
HJEMMEL TIL ANDEL  
VEDERLAG: NOK 2 980 000  
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg  
HAMID USMAN  
F.NR: 011199 38798 IDEELL: 1/1  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/869921-1/200  
16.08.2023 07:50  
PANTEDOKUMENT  
BELØP: NOK 2 980 000  
PANTHAVER : BN BANK ASA  
ORG.NR: 914 864 445  
PANTHAVER : SPAREBANK 1  
BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20494-1/201	REGISTRERE NY
20.11.2006	BORETTSLAGSANDEL

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Utvalg for miljø og plan  
**Møtedato:** 08.10.2019  
**Sak:** 73/19

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 17/3290-57

**Tittel:** **Saksprotokoll - Mindre endring av reguleringsplan - Tårnåsen senter**

### **Utvalg for miljø og plans vedtak 08.10.2019**

Innstillingen enstemmig vedtatt

#### **Etter dette lyder Utvalg for miljø og plans vedtak slik:**

Mindre endring av reguleringsplan vedtas for Tårnåsen senter, plan-ID0217 - 2017006, vedtatt 25.03.2019. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 om endring og oppheving av reguleringsplan. Endringene gjelder reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

## Saksframlegg

Saksbehandler: Ane Tingstad Grav

Arkiv: L13

Arkivsaksnr.: 17/3290-56

### Mindre endring av reguleringsplan for Tårnåsen senter

Vedlegg:

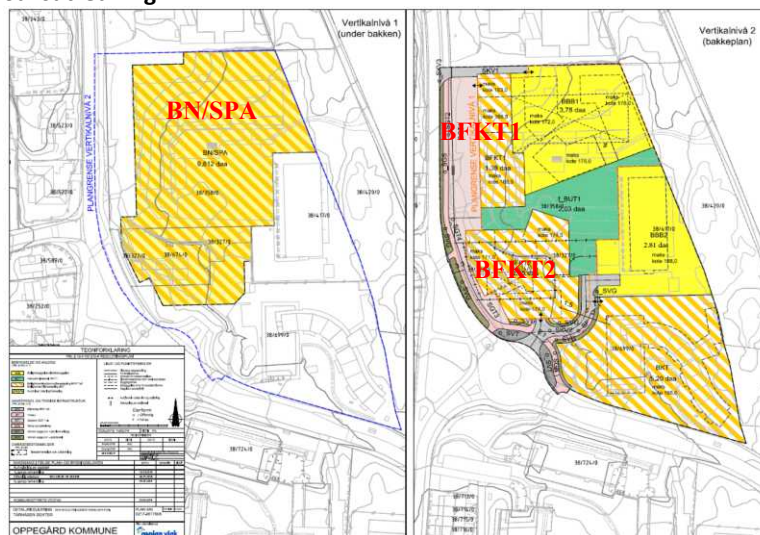
1. Søknad om mindre reguleringsendring datert 15.04.2019
2. Plankart for Tårnåsen senter, vedtatt 25.03.2019
3. Reguleringsbestemmelser for Tårnåsen senter, plan-ID 0217-2017006, vedtatt 25.03.2019

### Rådmannens innstilling:

Mindre endring av reguleringsplan vedtas for Tårnåsen senter, plan-ID0217 - 2017006, vedtatt 25.03.2019. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 om endring og oppheving av reguleringsplan. Endringene gjelder reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

### Saksutredning:



Figur 1: Plankart som viser felt BN/SPA til venstre og felt BFKT1 og BFKT2 til høyre

### Bakgrunn for saken

Utbygger av Tårnåsen senter AS søker om en mindre endring i reguleringsbestemmelsene i detaljreguleringsplan for Tårnåsen senter vedtatt av kommunestyret 25.03.2019. Bakgrunnen for dette er at planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene ikke samsvarer. Feilen skyldes en misforståelse i saksbehandlingen da tekst i reguleringsbestemmelsene ble omgjort til tabell. Dette

har medført at innholdet i vedtatte planbestemmelser ikke er i tråd med innsendt planforslag. Det var ikke rådmannens intensjon å fravike det innsendte forslaget. Forslagsstiller har søkt om en mindre reguleringsendring for felt BFKT1 og BFKT2 i tabell § 4.1 for å få rettet opp det som er å betrakte som en saksbehandlingsfeil.

Forslag til endring har vært på høring. Det er mottatt hørings svar fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Akershus fylkeskommune. De har ingen innvendinger til reguleringsendringen.

#### **Redegjørelse for saksbehandlingsfeilen**

I forslagsstillers planforslag er det primært lagt opp til at felt BFKT1 og BFKT2 kan bygges ut til rent boligformål. For felt BFKT1 maks. BRA 2400 m<sup>2</sup> og felt BFKT2 maks. BRA 4650 m<sup>2</sup>. Fordi forslagsstiller har ønsket en fleksibilitet i feltene er det lagt til rette for å tillate inntil 815 m<sup>2</sup> BRA til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor for felt BFKT1 og inntil 600 m<sup>2</sup> BRA for felt BFKT2, se figur 1 under. Det betyr at det kan bygges noe næring og kontor dersom ikke alt areal blir bygget til bolig, og at arealene skal medregnes i maks tillatt BRA totalt.

Dette framgår av forslag til reguleringsbestemmelser som forslagsstiller opprinnelig sendte inn (figur 1). Det ble gjort en feil da tekstformuleringen ble flyttet over i en tabell (tabell 1) som ble vedtatt av kommunestyret 25.03.2019. Feilen fratar utbygger muligheten til å utnytte feltene BFKT1 og BFKT2 *kun* til bolig. Dette var ikke intensjonen i planforslaget eller i rådmannens anbefaling. Det fremgår av planbeskrivelsen at disse feltene i utgangspunktet er tenkt til boligformål, men noe av arealet *kan* benyttes til næring (innenfor maks tillatt BRA) hvis utbygger ønsker det.

#### **6.4 Kombinerte formål, felt BFKT1**

##### 6.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltet. Innenfor feltet tillates det inntil 815 m<sup>2</sup> BRA forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor.

##### 6.1.2 Grad av utnyttning

Maks. BRA= 2 400 m<sup>2</sup>.

##### 6.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i plankartet.

Maks. tillatte høyder på bebyggelsen er angitt med kotehøyder i plankartet.

#### **6.5 Kombinerte formål, felt BFKT2**

##### 6.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltet. Innenfor formålet tillates det inntil 600 m<sup>2</sup> BRA forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor.

##### 6.2.2 Grad av utnyttning

Maks. BRA= 4 650 m<sup>2</sup>.

##### 6.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i plankartet.

Maks. tillatte høyder på bebyggelsen er angitt med kotehøyder i plankartet.

##### 6.2.4 Takterrasser

Det tillates takterrasser innenfor feltet.

*Figur 2: Utbyggers opprinnelige innsendte forslag til reguleringsbestemmelser for felt BFKT1 og BFKT2*

*Tabell 1: Tabellen under viser grad av utnyttning i vedtatte reguleringsbestemmelser for tabell i § 4.1*

Felt	Maks tillatt BRA	Maks tillatt BRA til boligformål	Areal til forretning, privat/offentlig tjenesteyting/kontor
BBB1	5850	5850	
BFKT1	2400	1585	815
BFKT2	4650	4050	600
BN/SPA			3000

Forslagsstiller søker derfor om en mindre reguleringsendring av § 4.1 slik at maks. tillatt BRA til boligformål for felt BFKT1 er 2400 m<sup>2</sup>, og maks. tillatt BRA til boligformål for felt BFKT2 er 4650 m<sup>2</sup>. Endringen er i tråd med planbeskrivelsen og forslagsstillers opprinnelige tekst i reguleringsbestemmelsene. Tabell 2 under viser den foreslåtte endringen.

Intensjonen i planforslaget har vært å legge næring på bakkeplan ut mot Valhallaveien. For å styrke dette i planforslaget er det lagt inn et krav om minimum 3000 m<sup>2</sup> næring i felt BN/SPA, se tabell 2.

Dette medfører at følgende setning i § 5.2.1 tas ut, da den blir misvisende og overflødig:

*Det tillates inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA benyttet til forretning/kontor/offentlig eller tjenesteyting innenfor feltet.*

Tabell 2: Tabellen under viser de foreslåtte endringene

#### 4.1 Arealbruk

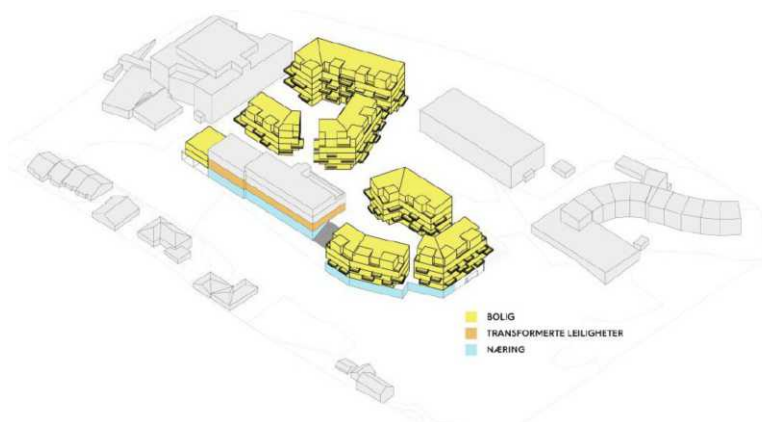
Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltene. Arealene til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor innenfor felt BFKT1 og BFKT2 skal medregnes i maks. tillatt BRA totalt.

Felt	Maks tillatt BRA totalt	Areal til forretning, privat/offentlig tjenesteyting/kontor
BBB1	5850	
BFKT1	2400	Maks. 815
BFKT2	4650	Maks. 600
BN/SPA		Min. 3000

Minste uteoppholdsareal (MUA) er i planen vedtatt 25.03.2019 beskrevet og beregnet med utgangspunkt i at feltene BFKT1 og BFKT2 bygges ut med kun bolig.

#### Konsept for utvikling av Tårnåsen senter

Hovedgrepet på Tårnåsen senter er å bygge ut et boligområde i tilknytning til lokalsenteret. Dagens situasjon med store parkeringsarealer på terreng foreslås lagt under bakken i felles garasjeanlegg. Dette frigjør areal på bakkenivå til ny bebyggelse og uterom. Eksisterende næringsbygg nord i planområdet foreslås revet, og næringsarealene konsentreres i nedre plan med henvendelse mot Valhallaveien (felt BN/SPA). Ved å flytte all handel og parkering til gateplan ut mot Valhallaveien, vil man kunne skape et bilfritt bomiljø. Boligene vil få direkte utgang til utearealer. Tanken er at tunstrukturene som bebyggelsen danner vil skjerme mer private arealer fra den offentlige grønne koblingen mellom Valhallaveien og Marka. Dette vil igjen kunne bidra til økt grad av trygghet, eierskap og nabolagsfølelse.



Figur 3: Skisse som viser utviklingskonseptet med næring ut mot Valhallaveien



Figur 4: Illustrasjon som viser hvordan boligområdet er tenkt med skjermede gårdsrom

#### Rådmannens vurdering

Den foreslåtte endringen knyttet til bestemmelsene om maks BRA for felt BFKT1 og BFKT2 er, slik rådmannen vurderer det, en oppretting av en saksbehandlingsfeil. Intensjonen i innsendt planforslag og rådmannens anbefaling har vært å gi fleksibilitet innenfor disse feltene. Utbygger ønsker å ha fleksibilitet til å bygge inntil 1415 m<sup>2</sup> næringsformål innenfor felt BFKT1 og BFKT2, men dette er likevel ikke en del av hovedkonseptet i planbeskrivelsen. Her har intensjonen vært at flest mulig boliger kan ha tilgang på uteområder på terrengnivå. Planforslaget legger til rette for at hele felt BFKT1 og BFKT2 bygges ut til boligformål, og minste uteoppholdsareal (MUA) har hele tiden blitt regnet ut fra dette. I planforslaget legges opp til ca. 149 boenheter (ca.135 nye og 14 eksisterende). Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 45 m<sup>2</sup> per boenhet. Det fører til at MUA er på 6705 m<sup>2</sup>, og hvor ca. 13 % av uteoppholdsarealet er på takterrasse.

For å sikre at lokalsenteret har tilstrekkelig med næringsarealer, foreslås det å legge inn et *minimumskrav* på 3000 m<sup>2</sup> for kombinert næring og parkering i felt BN/SPA som ligger på gatenivå ut mot Valhallaveien. Dagens senter har ca. 3500 m<sup>2</sup> næring som antas å være dårlig utnyttet med ineffektive arealer. Et næringsareal på min. 3000 m<sup>2</sup> vil kunne romme de samme funksjonene som dagens næringsareal med effektiv arealutnyttelse.

Dette er mindre endringer som ikke vurderes å ha konsekvenser for FNs bærekraftmål.

#### Mindre endring

Plan- og bygningslovens § 12-14 setter tre krav til at en endring av reguleringsplanen skal kunne behandles som en mindre reguleringsendring. Rådmannen vurderer at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at endringen ikke vil gå utover hovedrammen i planen, og at endringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen kan ikke se hva en eventuell grundigere planfaglig behandling ville oppnå. Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess vurderes derfor å være oppfylt. Forslag til endringer kan sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Delegasjonsreglementet

Politisk reglement, vedtatt i Oppegård kommunestyre 8.12.2014, gir utvalg for miljø og plan myndighet til å vedta mindre endringer i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Anbefaling**

Rådmannen anbefaler at utvalg for miljø og plan vedtar foreslåtte endringer av § 4.1 og § 5.2.1 i reguleringsbestemmelsene for Tårnåsen senter.

Anne Holten  
Konstituert kommunalsjef

Arild Øien  
Plansjef

OPPEGÅRD KOMMUNE  
SEKSJON FOR SAMFUNNSUTVIKLING  
P.B. 510  
1411 KOLBOTN

PROSJEKT DETALJREGULERING FOR TÅRNÅSEN SENTER  
PLANID. 0217\_2017006  
TILTAKSHAVER TÅRNÅSEN SENTER AS  
PLANKONSULENT A-LAB AS

OSLO, 15.04.2019

## MINDRE REGULERINGSENDRING I DETALJREGULERING FOR TÅRNÅSEN SENTER

I forbindelse med Oppegård kommunes saksbehandling av planforslag for Tårnåsen senter har det oppstått en feil i planbestemmelsene § 4.1 slik at innholdet i bestemmelsen ikke er i tråd med bestemmelsene slik de ble utarbeidet og sendt inn fra forslagsstiller.

Bestemmelsene for utnyttelsesgrad som ble utarbeidet av forslagsstiller hadde følgende oppsett:

### **Kombinerte formål, felt BFKT1**

#### Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltet. Innenfor feltet tillates det inntil 815 m2 BRA forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor.

#### Grad av utnyttning

Maks. BRA= 2 400 m2

### **Kombinerte formål, felt BFKT2**

#### Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse for boliger/forretning/kontor/tjenesteyting innenfor feltet. Innenfor feltet tillates det inntil 600 m2 BRA forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor.

#### Grad av utnyttning

Maks. BRA= 4 650 m2

Oppegård kommune og forslagsstiller var omforente om utnyttelsesgraden og mulig fordeling av formål i bestemmelsen ved innsendelse. I kommunens saksbehandling ble bestemmelsen om utnyttelse satt inn i følgende matrise:

Felt	Maks. tillatt BRA	Maks. tillatt BRA til boligformål	Maks. areal til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor
BBB1	5 850	5 850	
BFKT1	2 400	1 585	815
BFKT2	4 650	4 050	600
BN/SPA			3 000

A-LAB  
www.a-lab.no

PB 458 Skøyen  
0213 OSLO

office@a-lab.no  
(+47) 22 12 22 63

**A-LAB**

I dette oppsettet har kommunen satt inn riktig total BRA for hvert felt, men trukket fra maks. tillatt BRA for næringsformål fra maks. tillatt BRA for boligformål. Dette medfører en betydelig reduksjon i boligantallet, og planen mister fleksibilitet i feltene som er regulert med kombinasjonsformål. I tillegg er ikke fordelingen i matrisen gjennomførbar, da § 4.2 fastslår at næring skal lokaliseres på terrengnivå/gateplan med inngang fra og henvendelse mot felt SGT1 og SGT3. Det har vært en viktig del av dialogen med kommunen at flest mulig boliger skal ha tilgang på utearealer på terrengnivå. Slik tabellen står i bestemmelsene vil ikke dette la seg gjøre for feltene BFKT1 og BFKT2.

Vi ber med dette om at detaljreguleringens § 4.1 endres i tråd med innholdet i forslagsstillers opprinnelige bestemmelser og slik det har vært enighet om gjennom en lang planprosess. En slik rettelse har ingen konsekvenser for planforslagets høyder, volum eller MUA-regnskap, og rettelsen vil være i tråd med alt illustrasjonsmateriale som følger planen. Det understrekes at en slik rettelse ikke endrer muligheten for utdrettet næringsvirksomhet i t. etg mot Valhallaveien, da dette er sikret i underliggende vertikalnivå i felt BN/SPA.

Dersom kommunen fortsatt ønsker grad av utnyttning i en tilsvarende matrise som det nå er i § 4.1, må den endres på følgende måte:

Felt	Maks. tillatt BRA	Maks. tillatt BRA til boligformål	Maks. tillatt BRA til forretning, privat/offentlig tjenesteyting og kontor
<b>BBB1</b>	5 850	5 850	
<b>BFKT1</b>	2 400	2 400	815
<b>BFKT2</b>	4 650	4 650	600
<b>BN/SPA</b>			3 000

Vennlig hilsen

Christian Nord  
Arkitekt

# Nabolagsprofil

Valhallaveien 68 - Nabolaget Øvre Ormerud/Tårnåsen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Høyås Linje 81, 81N	3 min 0,2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	22 min 1,6 km
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min 3,4 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4,6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 14,1 km

## Skoler

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 551 elever, 27 klasser	14 min 1 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 4 elever, 1 klasse	20 min 1,4 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser	20 min 1,4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	12 min 0,9 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 21 klasser	5 min 2,3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3,7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13,3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

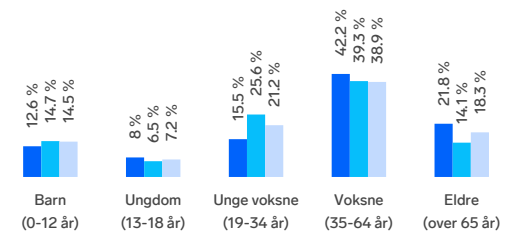
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Ormerud/Tårnåsen	1 203	524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gimleveien barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0,5 km
Augestad barnehage Øståsen (1-5 år) 41 barn	9 min 0,6 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kolbotn	13 min
Coop Extra Hellerasten PostNord	20 min 1,5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100


 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

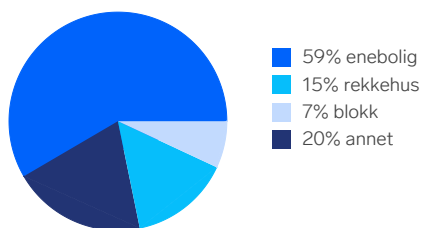
 Høyås Gymsal  
Aktivitetshall 8 min   
0.6 km

 Ares vei ballplass  
Ballspill 8 min   
0.6 km

 SATS Kolbotn 20 min 

 Mudo Oppegård 5 min 

## Boligmasse

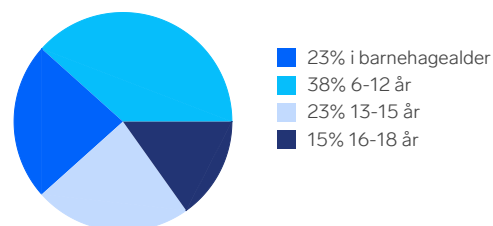


## Varer/Tjenester

 Tårnåsen Senter 2 min 

 Apotek 1 Kolbotn 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

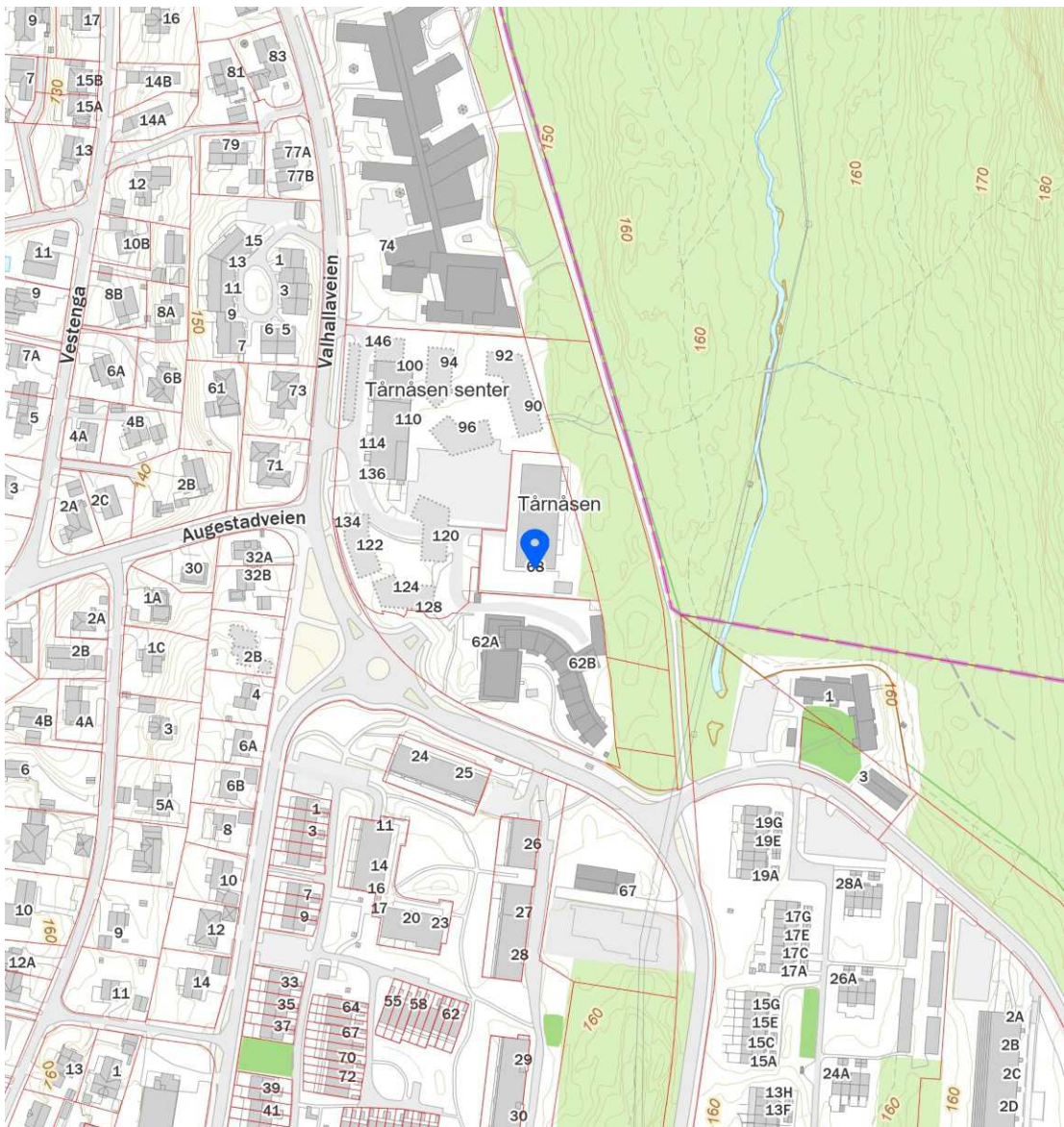
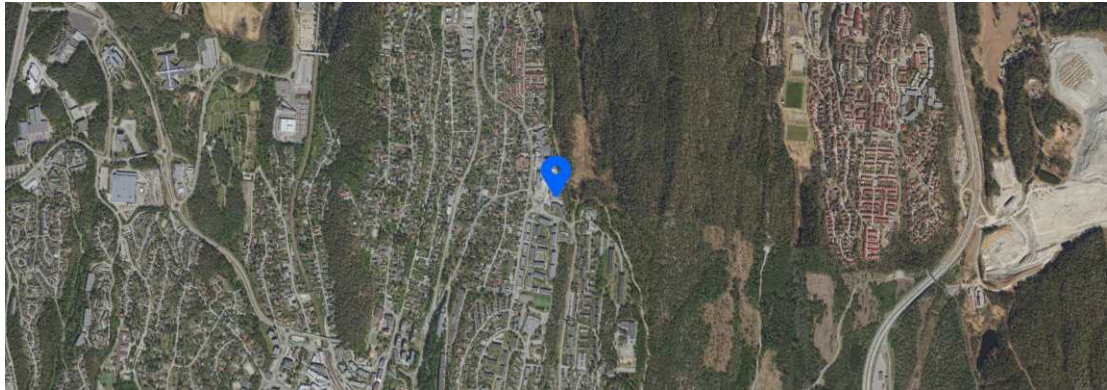
 Øvre Ormerud/Tårnåsen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

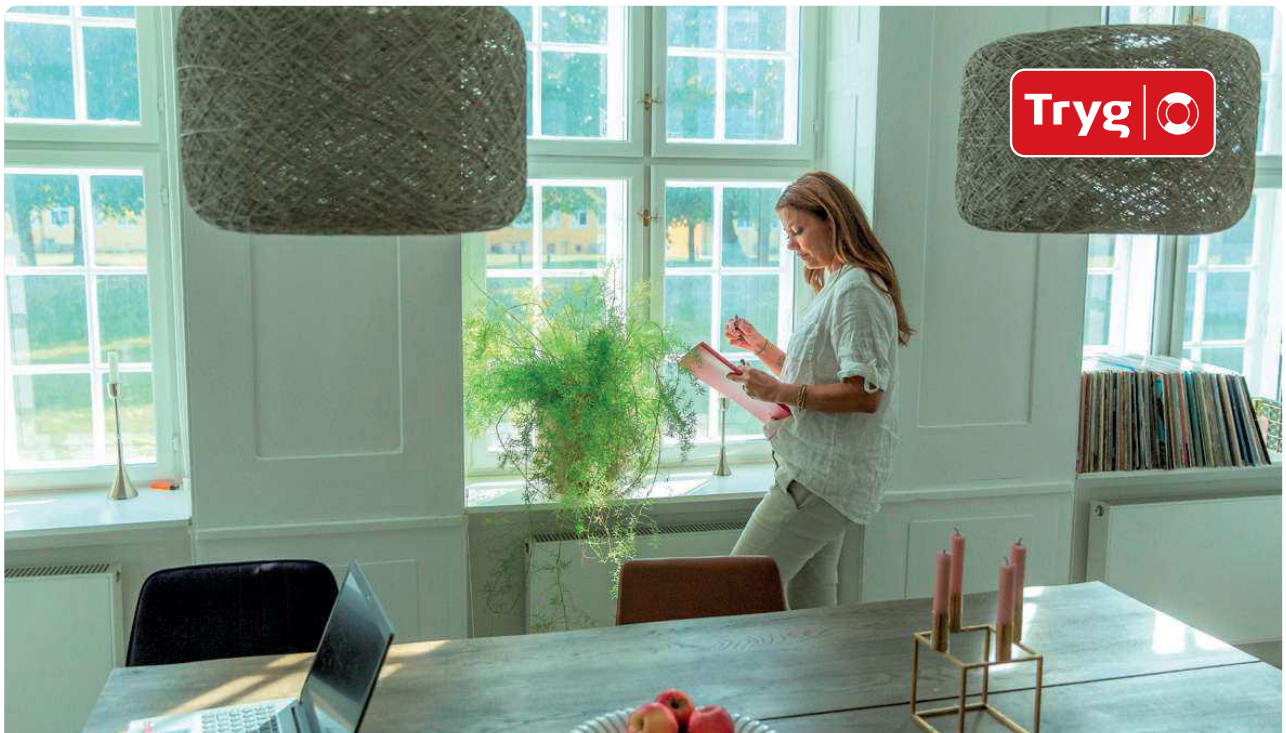
**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes**

#### **Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202240018

Adresse: Valhallaveien 68, 1413 Tårnåsen

Betegnelse: Gnr. 238, Bnr. 417, andelsnr. 46 i Al Grønlia Borettslag, Nordre Follo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 13.08.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu