HÅKON JARLS VEI 2B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra kommunen
Opplysninger fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Håkon Jarls vei 2 B, 1412 SOFIEMYR
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 249, bnr. 82
Andelsnummer 212

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 30.09.2024 **Rapportdato:** 04.10.2024 **Oppdragsnr.:** 10929-1807 **Referansenummer:** GK1611

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er bygget på såle på ukjent grunn. Støpte etasjeskiller. Hovedkonstruksjon i i betong med innfelt bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Ny takkonstruksjon ble etablert i forbindelse med "Ødegården 2000". Vinduer i isolerglass, karm og ramme i malt tre.

Leiligheten fremstår delvis oppusset. Eldre bad og kjøkken med normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags energiglass. Malt utvendig 2023.
På balkonsiden er det malte trevinduer med 3-lags glass fra
Lyd/ brann inngangsdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Overbygget balkong med gulv at terrassebord og stålrekkverk. Størrelse på balkongen er ca 10 kvm.
Leiligheten har adkomst via innvendig felles trapperom.
Leiligheten har 2 boder i underetasjen på 4,2 kvm og 2,4 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Malte slette og panelte vegger. Malte slette tak. Store deler av overflater er nylig oppusset eller skiftet. Øvrige overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Formpressede lette, slette innerdører.
Det er en hems med adkomst via innvendig trapp.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Flislagt bad med servant, frittstående toalett og badekar.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med mørkbeiset eikeprofilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Dette er del av leilighetens balanserte ventilasjonsaggregat.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i kjøkkenventilator.
Varmtvannstanken er på ca 110 liter. Lokalisert på badet.
Leiligheten har ikke varmekilder bortsett fra peis.
Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent el-anlegg med automatsikringer. Antatt skiftet i regi av borettslaget. Det foreligger ikke opplysninger om det elektriske anlegget.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

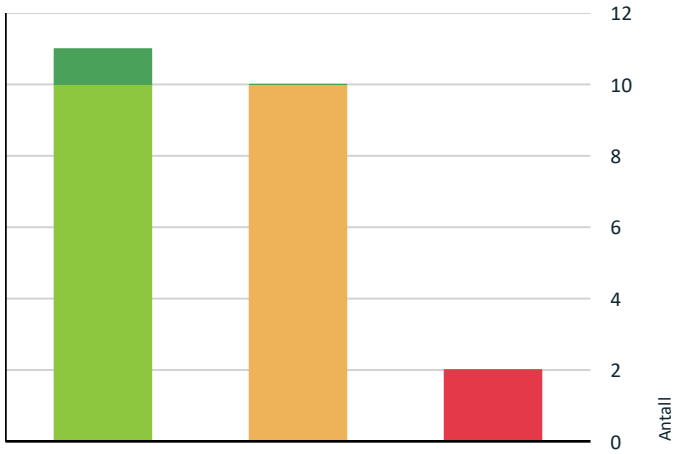
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger oversend og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

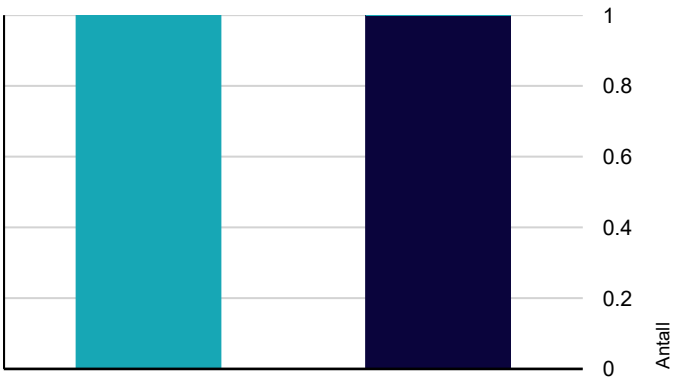
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - balkongside	Gå til side
Utvendig > Balkongdør.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Oppvarming Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Disse toppetasjen ble innredet i perioden 2000-2003

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags energiglass. Malt utvendig 2023.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - balkongside

På balkonsiden er det malte trevinduer med 3-lags glass fra

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer vil ha en god energieffekt.

TG 1 Dører

Lyd/ brann inngangsdør.

TG 2 Balkongdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har stort sett funksjon, men eldre isolerglass har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at dører er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av eldre dører vil ha en god energieffekt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med gulv at terrassebord og stålrekkverk. Størrelse på balkongen er ca 10 kvm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt til 93 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har adkomst via innvendig felles trapperom.

TG 1 Bod

Leiligheten har 2 boder i underetasjen på 4,2 kvm og 2,4 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Malte slette og panelte vegger. Malte slette tak. Store deler av overflater er nylig oppusset eller skiftet. Øvrige overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater, spesielt flislagte flater fremstår noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater har funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette, slette innerdører.

Andre innvendige forhold

Det er en hems med adkomst via innvendig trapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med servant, frittstående toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utdatert. Forandret bruk vil kunne føre til lekkasje. Utdatert jernsluk. Gulvfliser er løse. Røropplegg er meget gammelt og rotete lagt opp.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med mørkbeiset eikeprofilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er gammelt og har noe bruksslitasje. Hengsler og beslag har naturlig noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Innredning har funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Dette er del av leilighetens balanserte ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i kjøkkenventilator.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 110 liter. Lokalisert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Oppvarming

Leiligheten har ikke varmekilder bortsett fra peis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må monteres varmekilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Panelovner må monteres.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent el-anlegg med automatsikringer. Antatt skiftet i regi av borettslaget. Det foreligger ikke opplysninger om det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent Enkelte stikkontakter er skiftet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier har bestilt kontroll av el-anlegget. Se denne rapporten for ytterligere informasjon.

Generell kommentar

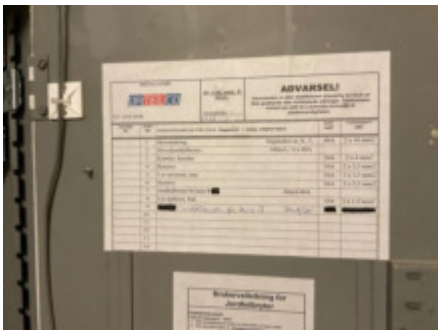
Anlegget fremstår gammelt, og noe oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport









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.

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2017
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

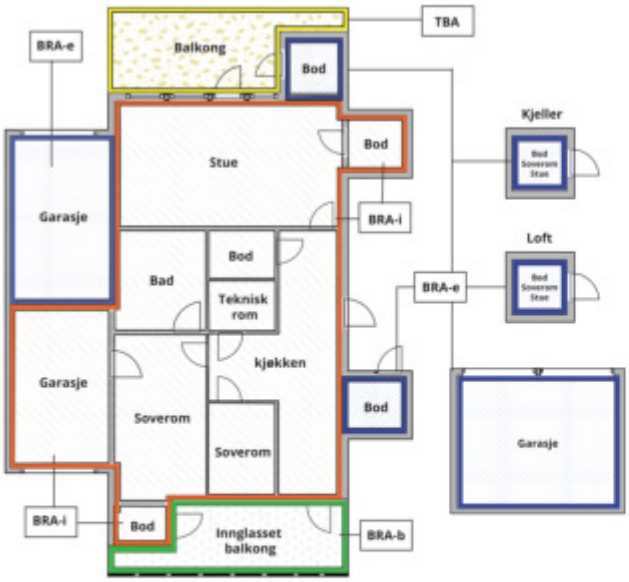
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68			68	10
Underetasje		7		7	
SUM	**68**	**7**			**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Målbart areal på hemsen er svært usikkert. Det er viktig at kjøper selv vurdere bruksverdien av dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger oversend og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det har vært rørlegger på badet, i forbindelse med tilbakeslag i sluk. Se eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har skråtak, og hele arealet er derfor ikke målbart. Målbart areal på hemsen er vanskelig å fastslå.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Stein Haugen	Takstingeniør
	Anett Trehjørningen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	82	0	0	121654.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håkon Jarls vei 2 B

Hjemmelshaver
Ødegården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
212/Ødegården Borettslag	851488782	212	Obos Eiendomsforvaltning AS	Anne Lise Skjold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
212

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Håkon Jarls vei, Sofiemyr.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om andel/ seksjon	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 Rapportsammendrag 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 dampsperren 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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, 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

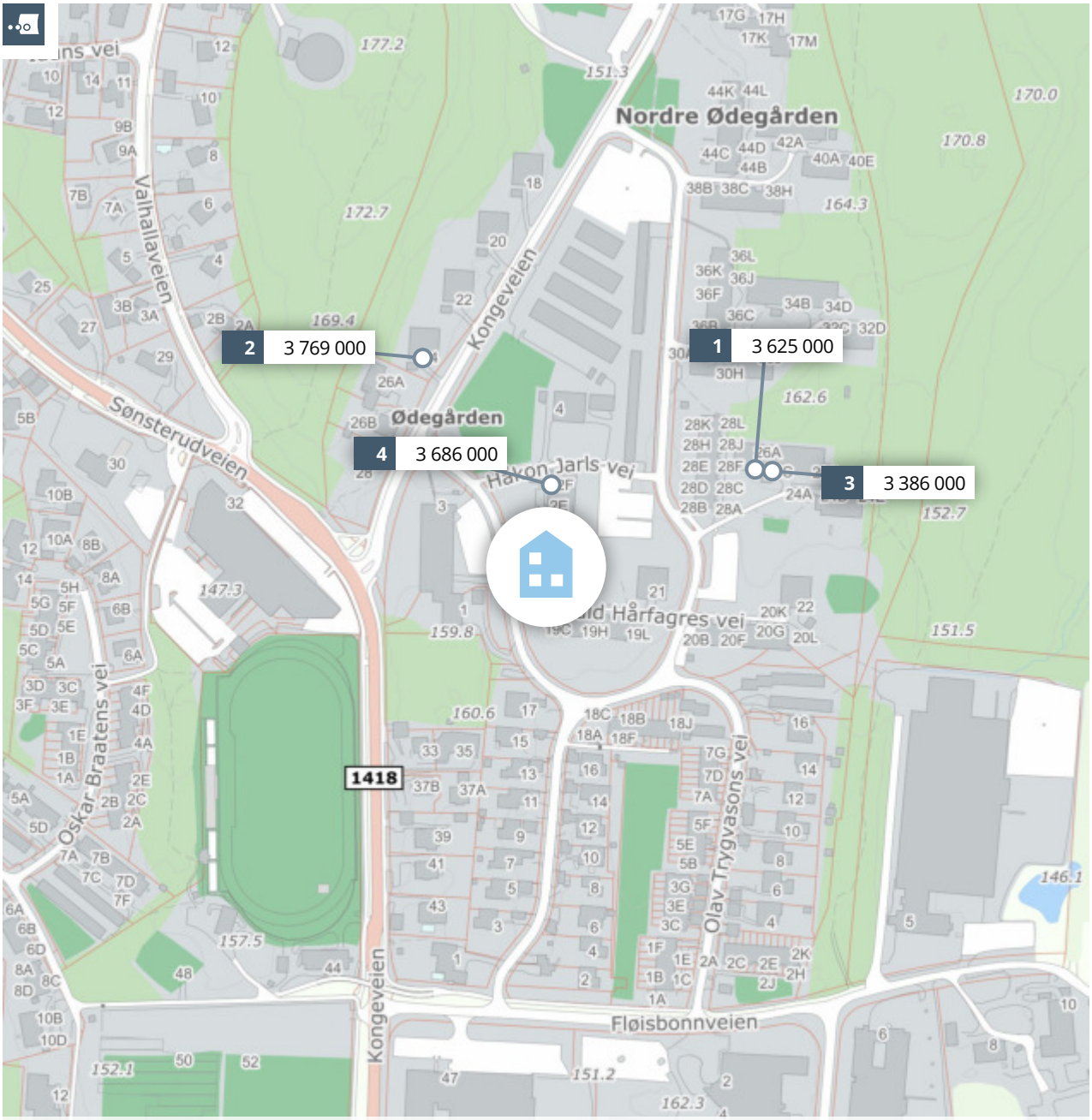
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GK1611

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
HÅKON JARLS VEI 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 06.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: stig Ivar Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Jarls vei 2 B, 1412 SOFIEMYR

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1962

GNR 249 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Ødegården

Verdivurdert til

3 320 000

31 300	3 351 300	49 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	68 m²
BRA	70 m²
Byggeår	1962

Fellesutgifter	6 220
Formue	8 329
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

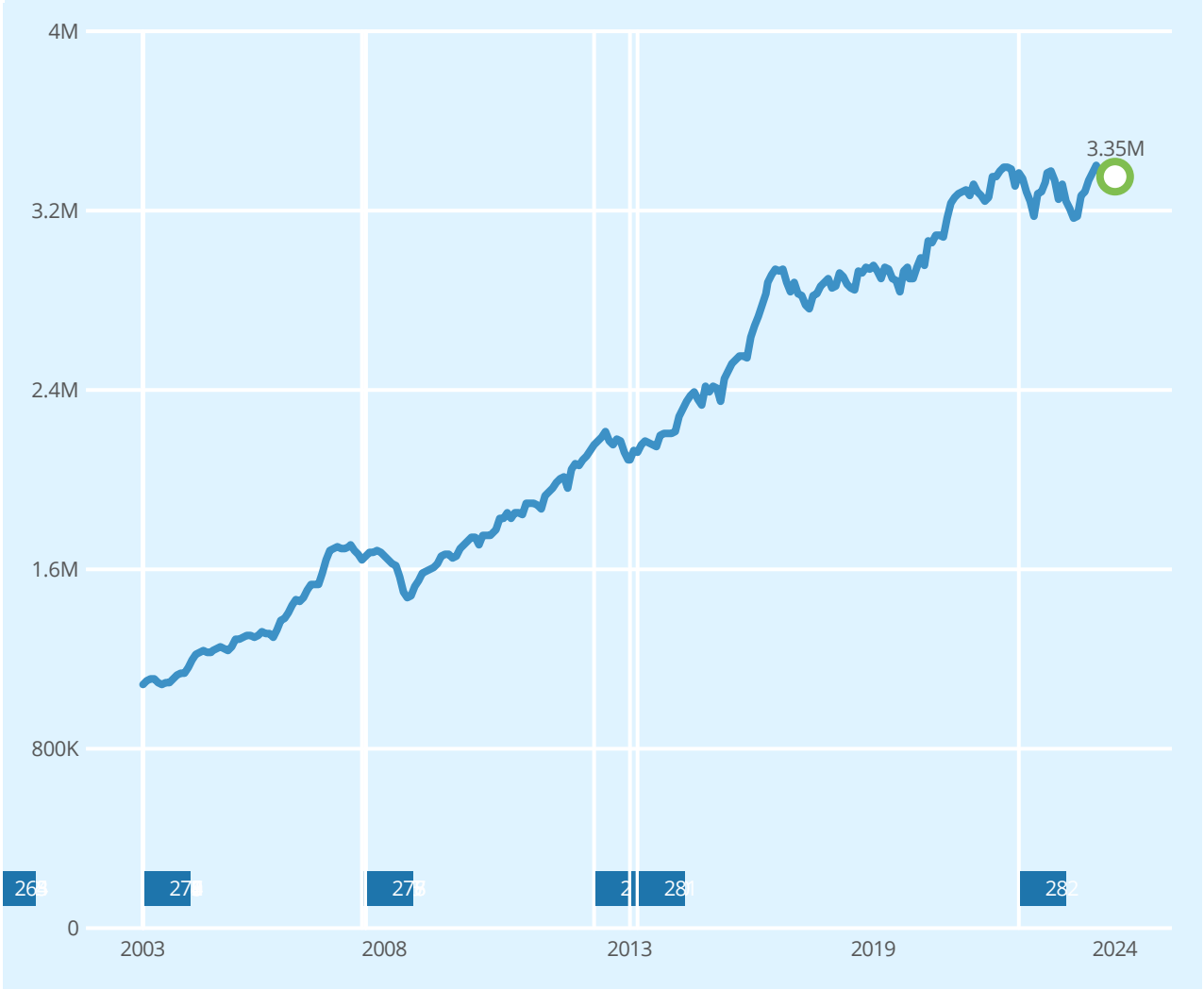
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harald Hårfagres vei 26 A 68 m²	1963	5. etg	2 sov	23.09.2024	3 570 000	**3 200 000**	425 000	3 625 000	**53 309**
2	Kongeveien 24 73 m²	1963	2. etg	2 sov	12.02.2024	3 300 000	**3 450 000**	319 000	3 769 000	**51 630**
3	Harald Hårfagres vei 26 B 68 m²	1963	3. etg	2 sov	22.10.2022	3 300 000	**3 050 000**	336 000	3 386 000	**49 794**
4	Håkon Jarls vei 2 F 68 m²	1962	3. etg	2 sov	07.09.2022	3 390 000	**3 350 000**	336 000	3 686 000	**54 206**

Jeg takker for et hyggelig møte-, jeg har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, utleiedel, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+275 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Søndre Ødegården grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Søndre Ødegården grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

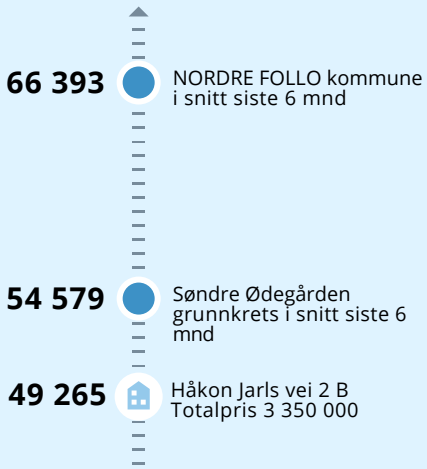


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

PRIVATMEGLEREN KVADRAT

Stig Rekley Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Meglerfirma: OPPEGÅRD [illegible] Oppdragsnr.: 120-24-[illegible]

Adresse: Håkon Jarlsvei 2B

Postnr.: 1412 Sted: Sofiemyr

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☑ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: Anett Tuliga

Når kjøpte du boligen? [ ] Hvor lenge har du bodd i boligen? [ ] År [ ] Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? [ ] Polise/avtalenr. [ ]

Selger 1 Fornavn: Anne-Lise Etternavn: Skjold

Selger 2 Fornavn: [ ] Etternavn: [ ]

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: [ ]

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: [ ]

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [ ]

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **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, tømrerarbeid etc)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4.10.2024		Sted Kolbotn

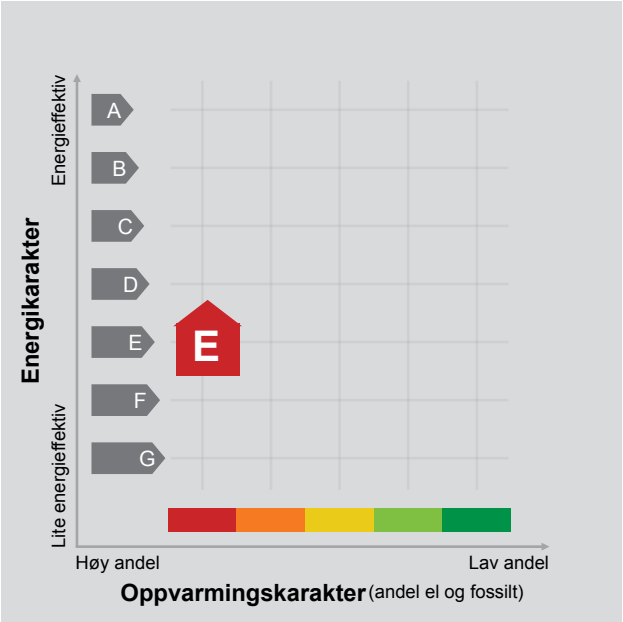
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Jarls vei 2B
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16879169
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-34555
Dato	04.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 13.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Harald Hårfagres vei 19A, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 121 654 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 18 022 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 102 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** ØDEGÅRDEN

Delareal	18 993 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal	11 326 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	1 m^2
KPHensynsonenavn	H740
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)

Delareal	596 m^2
KPHensynsonenavn	H290
KPStøy	Andre støysoner

Delareal	1 905 m^2
KPHensynsonenavn	H730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4901 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4901)
Navn	HELLERASTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7335/4901_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	2013011 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013011)
Navn	Ødegården barnehage m.m.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7061/2013011_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 89 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Delareal	727 m^2
Formål	Turveg
Feltnavn	TV1

Delareal	114 m^2
Formål	Friområde
Feltnavn	FO1

Delareal	788 m^2
Formål	Parkering
Feltnavn	P1

	Delareal 2 440 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 326 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV2
	Delareal 23 m^2 **Formål** Veg
	Delareal 1 377 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** S

Id	4904 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4904)
Navn	NORDRE ØDEGÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5196/4904_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 581 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 052 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 84 809 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 14 277 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Id	4905 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4905)
Navn	SØNDRE ØDEGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5158/4905_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Skiløype

Id	4902 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4902)
Navn	ØDEGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5139/4902_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202306 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202306)
Navn	Fløysbonn ungdomsskole
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

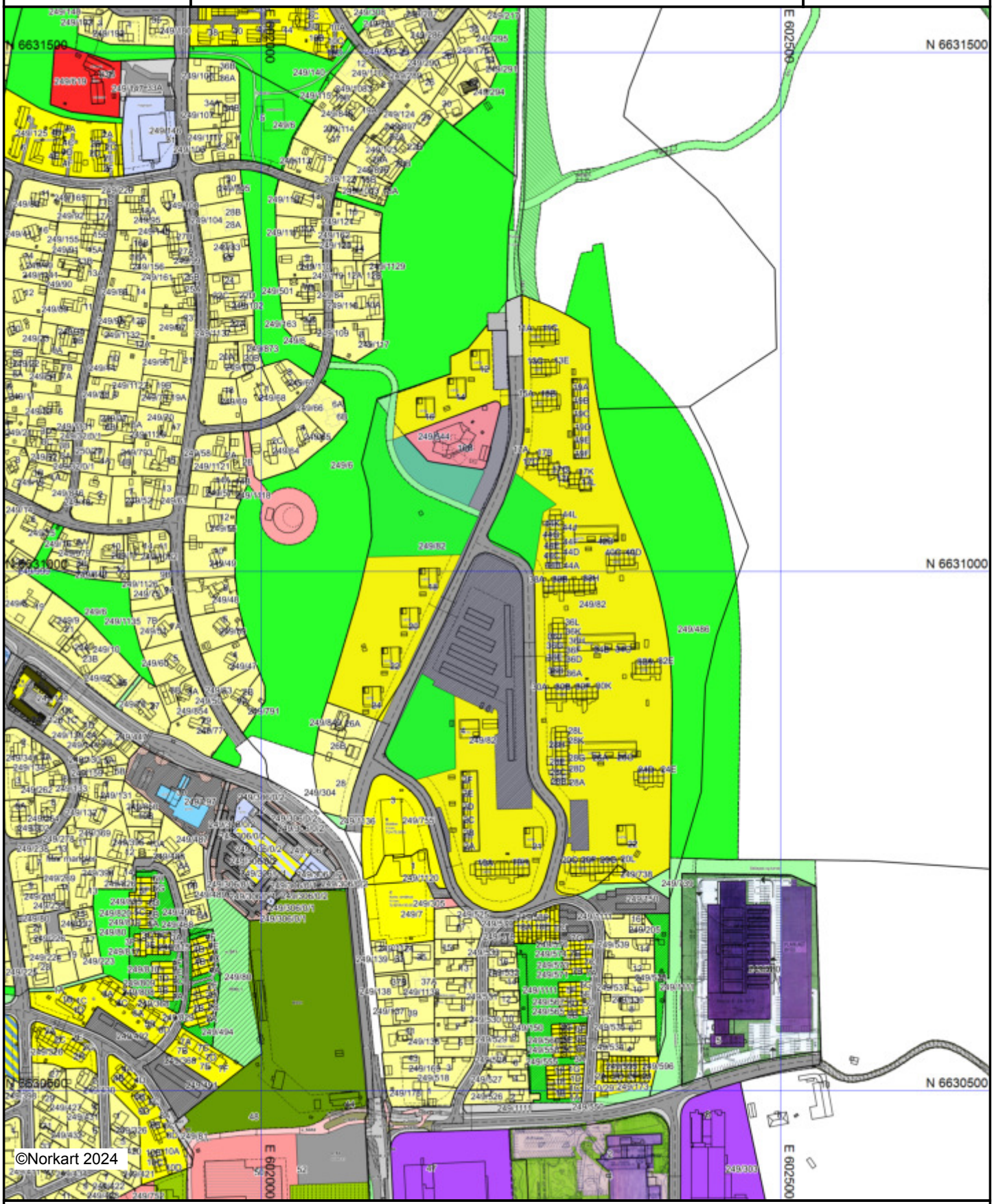
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Annen tjenesteyting
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

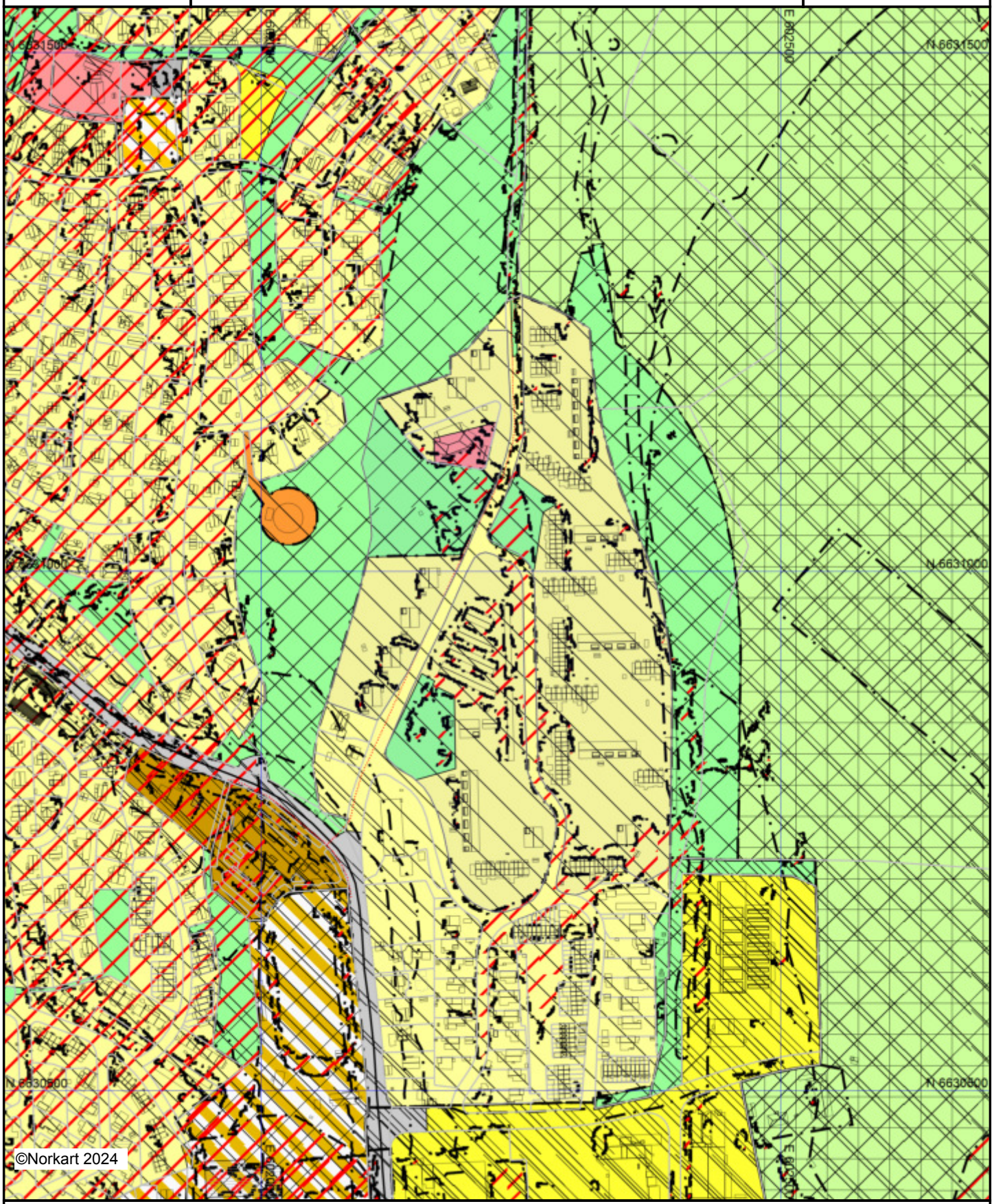
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune

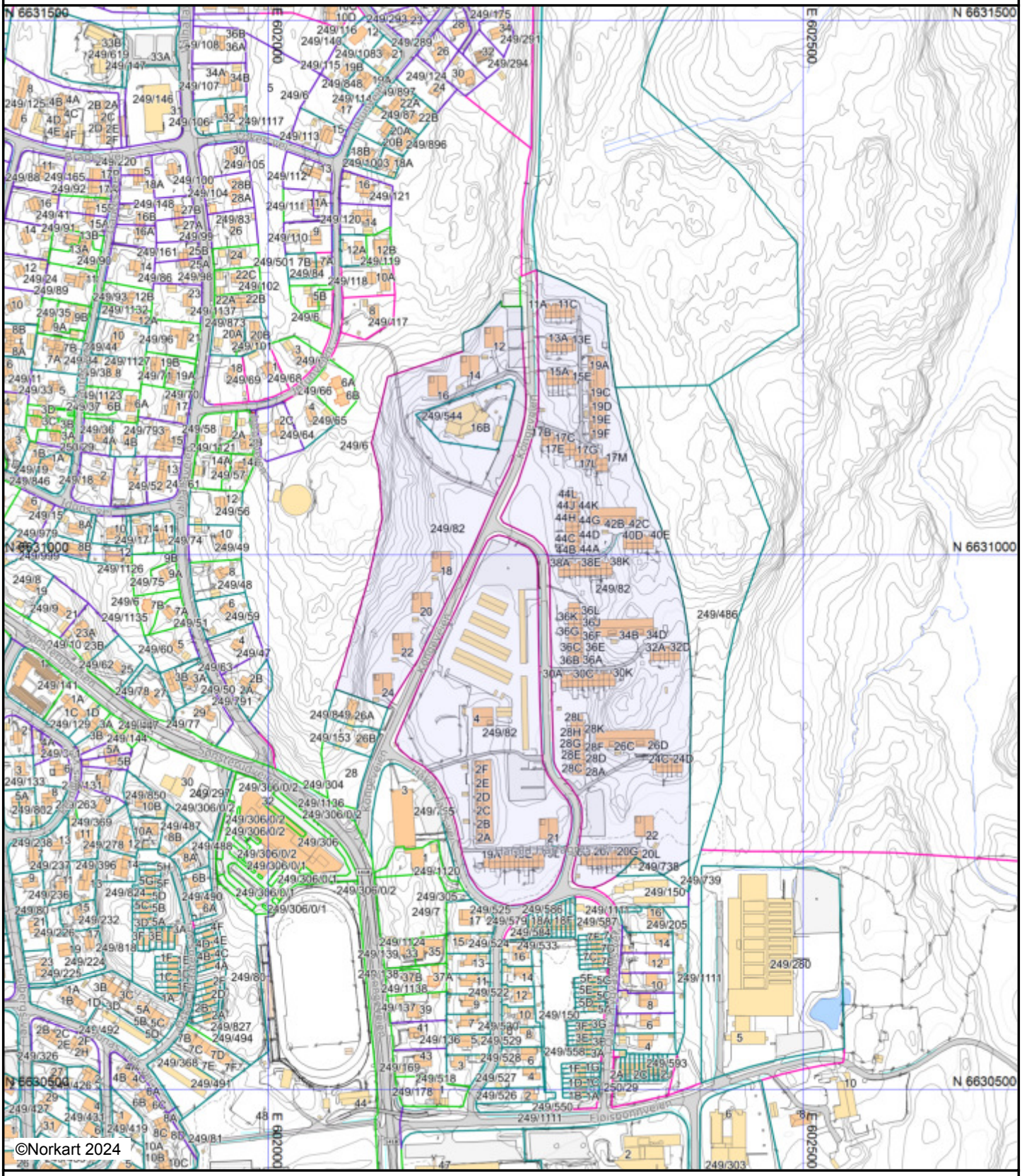
Grunnkart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



©Norkart 2024

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

0217-2013011 Detaljregulering for Ødegården barnehage m.m.

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**08.09.2014**	*Datert:*	14. 03. 2014	*Arkivsak:*	13/3236
Gjennomføringsfrist:	**ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013011	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
1110	Boligbebyggelse	Felt B
1161	Barnehage	Felt BHG
1610	Lekeplass	Felt LEK
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>		
2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Felt S
2010	Veg	Felt VEG
2080	Parkering	Felt P1 og P2
<u>Grønnstruktur</u>		
3031	Turveg	Felt TV1 og TV2
3040	Friområde	Felt FO1 og FO2

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 <u>Utomhusplan</u>
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

§ 3.2 <u>Uteareal</u>
Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplanting.

§ 3.3 <u>Terrenginngrep</u>
Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Bruk av støttemurer, skråninger og sprenginger skal begrenses. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2.
Eksisterende terreng og trær på tomten som ikke berøres av bygninger og anlegg skal opprettholdes i størst mulig grad og avmerkes på utomhusplan.
Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger godkjent rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 3.4 <u>Universell utforming</u>
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer.

§ 3.5 <u>Vannforsyning og avløpshåndtering</u>
Det gjelder de generelle bestemmelsene om vannforsyning og avløpshåndtering i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 1 og 2), eller nyere versjon.

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Der det er risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som f.eks. fra parkeringsanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til kommunal overvannsledning.

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

§ 3.6 Overvanns- og flomhåndtering
Overvann skal håndteres på egen eiendom, herunder fordrøyning, gjenbruk av overvann mm. Det skal utarbeides en konsekvensanalyse for håndtering av overvann og grunnvann både i anleggsperioden og ved ferdigstillelse av tiltaket.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om overvannshåndtering i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 2), eller nyere versjon.

§ 3.7 Støy
Det gjelder de generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. §§ 12 og 18), eller nyere versjon.

§ 3.8 Parkering
Det skal etableres maks 24 parkeringsplasser til barnehagens disponering, i henhold til § 7.1 og § 9.2.

Det skal per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser. Det skal legges til rette for at syklene og sykkelvognene kan låses fast.

§ 4 Boligbebyggelse (Felt B)

Det gjelder bestemmelsene i reguleringsplan for Nordre Ødegård, planid. 217_4904, ikraftredelsesdato 27.06.1960.

§ 5 Barnehage (Felt BHG)

§ 5.1 Arealbruk
Innenfor areal regulert til formålet tillates det oppført barnehage.

§ 5.2 Grad av utnytting
Bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 30 %.

§ 5.3 Plassering og høyder
Barnehagen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Mønehøyden skal ikke overstige c + 162 m, mens maksimal gesimshøyde er c + 159 m.

Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bernehagebygningen skal ha gunstig orientering i forhold til sol og lys.

Bygning for renovasjon, leke- og vognskur med inntil 65m2 BRA tillates plassert inntil eiendomsgrense i øst.

Bygning for lekeskur med inntil 15m2 BRA tillattes plassert inntil eiendomsgrense i nordvest.

Barnehagens område skal inngjerdes.

§ 5.4 Utforming
Det skal tas estetiske og landskapsmessige hensyn når det gjelder utforming, materialbruk og tilpasning til de nære omgivelsene.

Nye bygninger skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og evt. heisoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 5.5 Utearealer

Uteoppholdsareal tilknyttet barnehagen skal være minst 6 ganger netto innendørs leke- og oppholdsareal, og ligge på areal regulert til barnehage og lekeplass.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 6 Lekeplass (Felt LEK)

§ 6.1 Arealbruk

Feltet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal til barnehagen.

Lekeplassen skal medregnes i barnehagens samlede uteoppholdsareal.

Lekeplassen skal inngjerdes, men skal være tilgjengelig utenfra utenfor barnehagens åpningstid.

§ 6.2 Utforming

Utearealer og lekeapparater skal være varierte og tilpasset barn med ulike funksjonsnivå og i ulik alder. Utformingen skal gi rom for sosial aktivitet og for utøvelse av fysisk aktivitet. Det skal være skjermede soner for læring og stille stunder.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Felt S)

§ 7.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates parkering, avsettingsplass, varelevering og renovasjonsområde.

10 parkeringsplasser nærmest barnehagens inngang skal reserveres for barnehagen. Det skal etableres tilstrekkelig antall HC parkeringsplasser og ladeplass for elbil.

§ 7.2 Atkomst

Atkomst er vist med piler på plankartet. Det er angitt inn- og utkjøring, samt utkjøring. Avkjørselspunktene kan justeres med inntil 2 meter for tilpassing til planer for utbygging i området.

§ 8 Veg (Felt VEG)

§ 8.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates det anlagt vei og fortau.

§ 9 Parkering (Felt P1 og P2)

§ 9.1 P1

Feltet skal benyttes til parkering.

§ 9.2 P2

Feltet skal benyttes til oppføring av 14 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal reserveres for barnehagen i barnehagens åpningstid og ellers skal være tilgjengelige for beboere i området.

§ 10 Turveg (Felt TV1 og TV2)

§ 10.1 Arealbruk

Innenfor formålet skal det opparbeides turveg mellom Jotunvegen og Kongeveien.

§ 10.2 Utforming

Veien tillates opparbeidet med 3 meter bredde.

Veien skal tilfredsstille gjeldende krav til turvei i kommunens veinorm, og ikke ha stigning over 1:8

§ 11 Friområde (Felt FO1 og FO2)

Det gjelder bestemmelsene i reguleringsplan for Hellerasten, planid. 217_4901B, ikraftredelsesdato 11.08.1953.

§ 12 Eierform

§ 12.1 Offentlige formål
Felt BHG, TV2, VEG, FO1 og FO2 skal være offentlig areal.

§ 12.2 Felles formål
Felt LEK, S og P2 skal være fellesareal for felt BHG og Ødegården borettslag.

§ 13 Krav om nærmere undersøkelser

§ 13.1 Grunnforhold
Søknad for ny bebyggelse og andre terrenginngrep i felt BHG skal inneholde en grunnundersøkelse.

§ 13.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 13.3 Utforming av utearealer
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en detaljert utomhusplan for utforming av utearealene.

§ 13.4 Støy
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en redegjørelse for støy i bygge- og anleggsfasen. Støyvurderingen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som er nødvendig slik at støykravene kan oppfylles.

§ 13.5 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 15), eller nyere versjon..

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

§ 14.1 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i Felt BHG må følgende være godkjent:

- Detaljplaner for vann-, avløps- og overvannsanlegg
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan

§ 14.2 Brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse for barnehage i Felt BHG må følgende være ferdigstilt:

- Leke- og uteoppholdsarealene i Felt LEK og BHG i samsvar med utomhusplanen
- Turveg i Felt TV1 og TV2
- Atkomst, avsettelsesområde og parkering for barnehagen i Felt S
- Parkering i Felt P2

O.B. 321/1960

V e d t e k t e r
til
reguleringsplan for søndre del av Ødegaarden, Oppegård.

§ 1.

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med etasjetall, som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen omfatter eneboliger i en etasje, rekkehus i 2 etasjer samt garaser.

§ 3.

Eneboligtomtene og områdets begrensning mot private tomter på naboarealene inngjerdes med 80 cm. høye gjerder etter bygningsvesenets godkjenning.

§ 4.

Garasjene utføres av tre med utvendig panel eller av brannfaste materialer i samsvar med bygningsforskriftenes bestemmelser.

§ 5.

Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær som virker sjenerende for naboer.

§ 7.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.

§ 8.

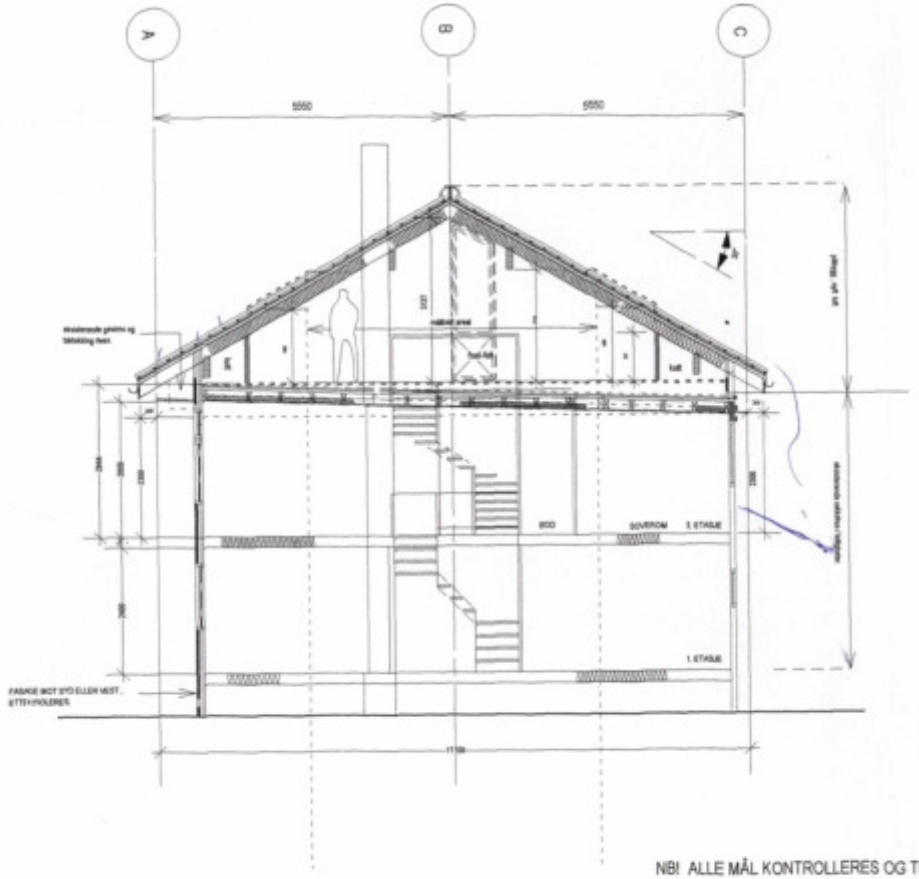
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Mindre unntak fra disse vedtekter kan når særlige forhold taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter.

- oooOooo -

Stadfestet 22 aug. 1960



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET
FOR PRODUKSJON AV TRAPPER MÅ ALLE MÅL TAS PÅ STEDET!

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK OG MILJØ
Saksnr. Løpenr.
Dok. 03. NOV. 2000 Gnr/bnr.
Kotar P
Arkiv B

REV.A: DATO: XX.XX.XX

TEGN.: V.D. | KONTROLL: | GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

GJELDER ALLE REKKEHUS, korte KV11, KV13, KV15, HH24, HH32, HH40 og lange HH19, HH20, HH28, HH36, HH44. NB! To leilighetstyper totalbredde 3,8 eller 4.8 m.

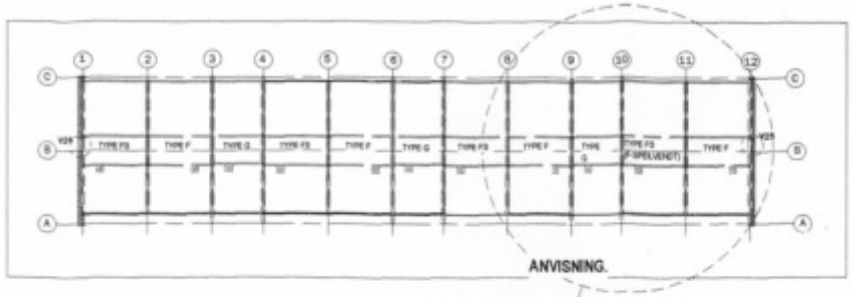
LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

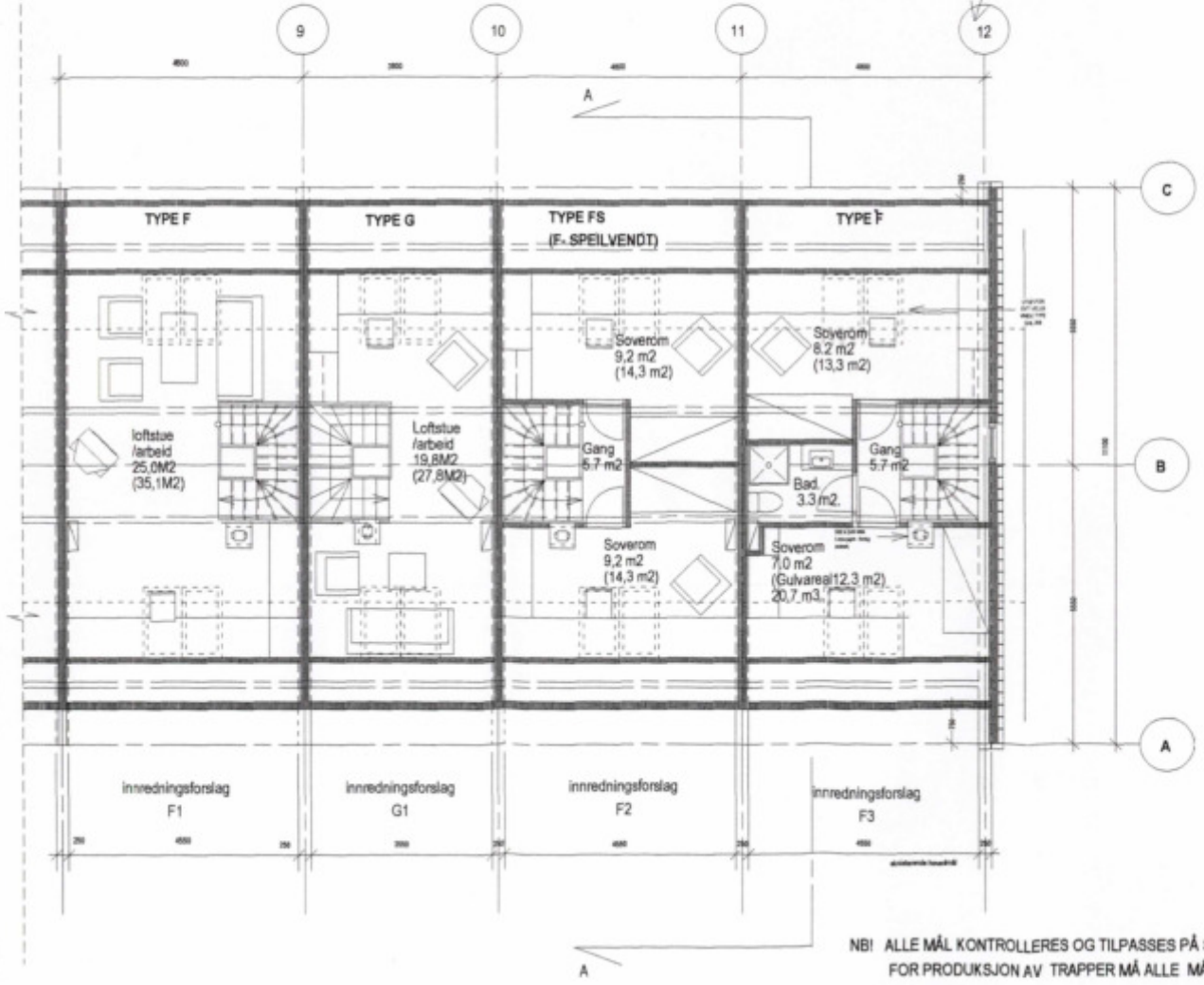
målestokk: 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato: 24.06.00 tegn.nr: 002

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekter MNAL NPA
pb. 143. 1411 kolbotn
tlf. 66 81 21 21 fax. 66 81 21 20

siste rev.: X





NB! ALLE MÅL KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET.
FOR PRODUKSJON AV TRAPPER MÅ ALLE MÅL TAS PÅ STEDET!

OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato mott. 03. NOV. 2000

REV.A: DATO: XX.XX.XX

TEGN.: V.D. | KONTROLL: | GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

GJELDER FOR ALLE REKKEHUS, korte KV11, KV13, KV15, HH24, HH32, HH40 og lange HH19, HH20, HH28, HH36, HH44. NB! To leilighetstyper total bredde 3,8 eller 4,8 m .

LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato: 24.05.00 tegn.nr: 001

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekter MNAL NPA
pb. 143, 1411 kolbotn
tlf. 66 81 21 21 fax. 66 81 21 20

siste rev.: X

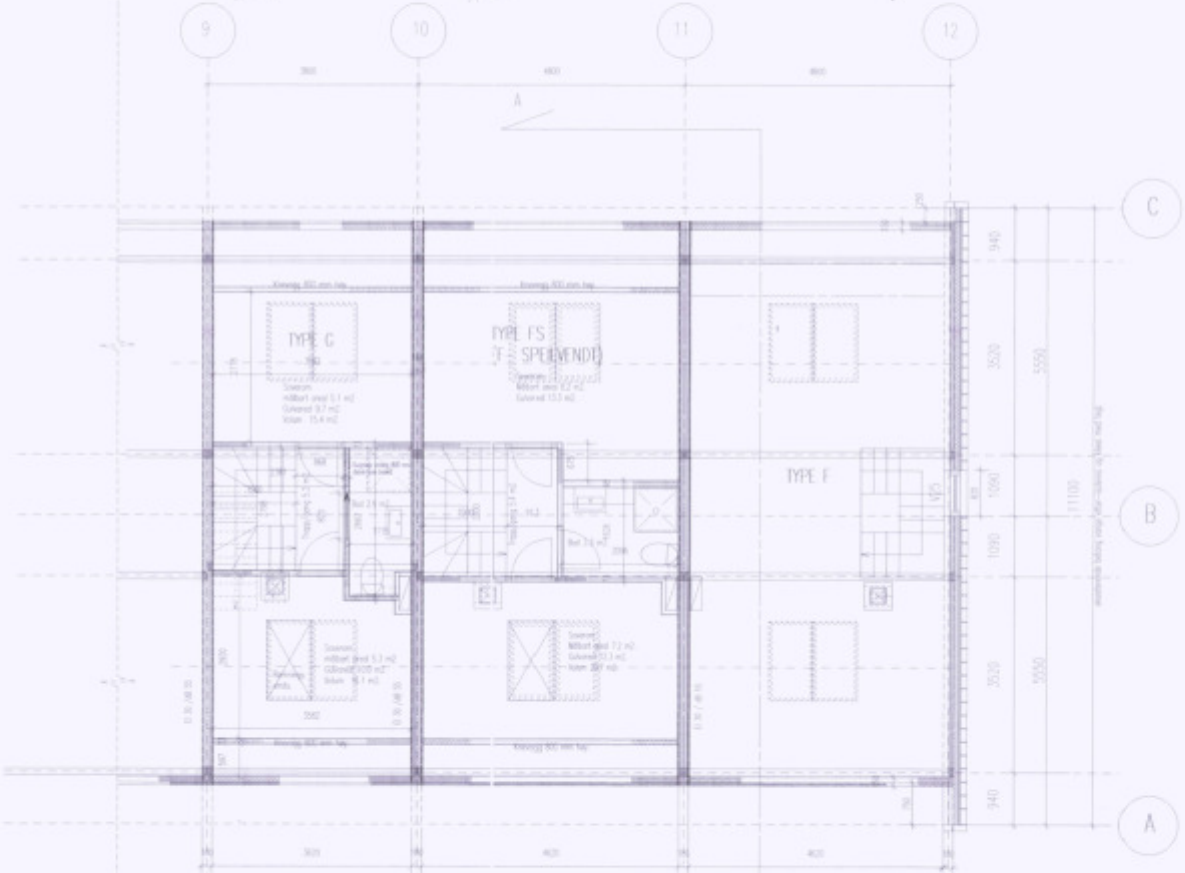
NB! Tykkelser på innervegger rundt bad må kontrolleres og godkjennes av rørlegger, for å ha tilstrekkelig dimensjon for rørføringer.



Innredning av bad i smal rekkehus leilighet. Type G.

Innredning av bad i bred rekkehus leilighet. Type F.

ANVISNING.



ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET !

REV. A: BYTTET PLASS DUSJ/ WC UTE BAD. DATO: 15.01.01

TEGNET AV: KS KONTROLL: KS GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

ARBEIDSTEGNING

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
TEKN. DATUM
0 9. FEB. 2001
DATO

LANGT REKKEHUS,
HH19, HH20, HH28, HH36, HH44. og
KORT REKKEHUS
KV11, KV13, KV15, HH24, HH32, HH40.

LOFTSPLAN, INNREDNING BAD REKKEHUS.

målestokk: 1:50 prosjekt nr.: 9610

dato: 12.12.00 tegn.nr: 209

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekter MNAL MFA
pb. 143, 1411 kolbotn
tlf. 66 81 21 21 fax. 66 81 21 20

siste rev.: —

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

Oppegård kommune

Multibygg AS
Østensjøveien 17

0661 OSLO

KOPI

Gnr/Bnr: 49/82
Arkiv: L40 06887-005
Saksnr: 97/~~06957~~-040
Saksbeh.: Hans Vestre
Dato: 27.06.01

FERDIGATTEST

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99

Rammetillatelse for tiltaket ble gitt 27.03.1998 og igangsettingstillatelse gitt 12.03.1999.

Gjelder:	*Harald Hårfagres vei 19*
Byggested:	*Ødegården borettslag*
Tiltakshaver:	*Ødegården borettslag*
Ansvarlig søk:	*Sørli og Haugstad as*
Ansvarlig sam, utf, kut:	*Multibygg AS*
Ansvarlig utf, kut:	*Stoltenberg & Rossing AS*
Ansvarlig kut:	*Aas og Haukanes as*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt her 14.06.2001.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter den ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven..

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Ann Hauge
avdelingssjef

Hans Vestre
seksjonsleder

Kopi:
Kommunalteknisk avdeling
Geodataseksjonen
Nordre Follo brann- og feiervesen
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3003541@usermail.webmegler.no

7934023 4342/212 11.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.07.2024.

Boligselskap:	4342 Ødegården Borettslag
Organisasjonsnr:	851.488.782
Andelseier:	Anne-lise Skjold
Leieobjektnr:	212
Adresse:	Håkon Jarls Vei 2 B, 1412 SOFIEMYR
Andelsnummer:	212
Borettsinnskudd:	kr 16.450,–
Hjemmeside:	http://www.odegarden-brl.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 91024488.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har garasjeplasser og parkeringsplasser til utleie, se parkeringsbestemmelsene for mer informasjon. Vaktmester fører venteliste over de andelshavere som ønsker å leie garasje og/eller parkeringsplass. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det må inngås leieavtale, betales et depositum og administrasjonskostnader til forretningsfører (iht. gjeldende priser) før plassen kan tas i bruk.
- Felleskostnader er inkludert vann-og avløp, abonnement gebyr og renovasjon
- Tomten er eiet, det er totalt 441 andeler og bygget i 1964.
- Ved spørsmål til styret f.eks. i forbindelse med visning, vennligst ring tlf. 47 47 13 32. Dette er borettslagets sentralnummer, og besvares bl.a. av borettslagets vaktmestre innenfor deres normale arbeidstid. Utenfor normal arbeidstid er det styrets leder som vil svare.
- IN-lån (2 lån) mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.01 og 30.07.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* EIEKRE-94987023109	A	10.425.109,-	17 år 2 md.	12		Flyt	5,60%
* EIEKR1-94987023117	A	129.160.310,-	16 år 10 md.	12		Flyt	5,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.220,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.145,-
Trappevask	108,-
Kabel-tv og bredbånd	574,-
Kapitalkost. lån 2 EIEKRE	175,-
Kapitalkost. lån 1 EIEKR1	2.218,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	513,-	15.184,-	8.329,-	319.172,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* EIEKRE-94987023109	23.094,-	175,-
* EIEKR1-94987023117	289.556,-	2.217,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 313.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 05.07.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl tlf.22 86 54 46 ev. pr. e-post: Mona.Kvandahl@OBOS.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ødegården Brl Håkon Jarls Vei 4, 1412 SOFIEMYR, e-post: odegarden@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4342

Ødegården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ødegården Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4342

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , i Kolbotn IL klubbhus, Kongeveien 44.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Hva om du ikke kan eller vil delta digitalt?

- Du må møte opp på den fysiske delen av årsmøte med stemmeseddelen, som du finner bakerst i dette dokumentet.
- På den fysiske delene av møtet vil alle sakene gjennomgås, men det vil ikke bli en vanlig avstemming.
- Du må levere stemmeseddelen i forbindelse med avslutning av den fysiske delen av årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fordeling av felleskostnader
8. Endring av husordensregel 3 - Renhold
9. Endring i vedtektenes pkt. 4 og 5 (2/3-flertall)

10. Endring av vedtekt 5-1 (2/3-flertall)

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ødegården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eiere i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er til stede på møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Skreivang og Robert Andersson som protokollvitner

Forslag til vedtak

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. S. 4342 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uendret over flere år og ligger langt under hva som er vanlig for borettslag på vår størrelse. En økning vil også kunne bidra til å øke interessen for å påta seg styreverv. Godtgjørelse for styrearbeid fordelt på 6 styremedlemmer, 6 vararepresentanter og 3 valgkomitemedlemmer, foreslås satt til kr. 500.000,-

Styrets innstilling

Styret innstiller på vedtak

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

Sak 7

Fordeling av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Tore Hjartnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Synes gjeldende fordelingsbrøk for felleskostnader for de ulike leilighetene skal publiseres på vibbo under nøkkeltall da dette er viktige opplysninger for beboerne i borettslaget. Endringer bør også angis.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes. Fordelingsbrøken er uendret fra borettslagets etablering og kan heller ikke endres uten videre.

Forslag til vedtak

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

---

Sak 8

Endring av husordensregel 3 - Renhold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring av husordensregel 3

Bakgrunn

Det er i alt 33 oppganger i borettslagets blokkbebyggelse. I dag har 30 av dem avtale om betalt renhold utført av et profesjonelt renholdsfirma. Andelene betaler kostpris for renholdet og faktureres via felleskostnadene. I 3 oppganger vasker beboerne selv.

I sin tid ble renholdsavtalene inngått mellom andelseierne enkeltvis og renholdsfirma som motpart. Borettslaget var kun involvert i å administrere avtalen. Dette var et uoversiktlig, juridisk ubefestet system som vanskeliggjorde administrasjon og oppfølging.

Begrunnelse

At noen oppganger har profesjonelt renhold og andre ikke medfører varierende renholdsstandard i oppgangene, og i enkelte tilfeller regelrett skitne oppganger på grunn av mangelfull rengjøring.

Styret anser det ønskelig at borettslaget har uniform og gjennomgående god standard på renholdet i alle oppganger i blokkbebyggelsen. Det er følgelig hensiktsmessig at borettslaget overtar partsansvaret i avtalen om renhold av trappeoppgangene, og at avtalen om renhold gjelder alle oppgangene i borettslaget.

Forslag:

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik:

Gjeldende tekst:

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

(1) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske sin etasjes platå samt en etasje ned. I tillegg vaskes inngangspartiet etter vaskeliste og instruks som presentert på oppslagstavle i oppgang.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

(2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

(3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø, ansvaret følger vaskeliste..

Ny tekst; endring kun i pkt. 3(1) og 3(4):

(1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseiere i blokk) betaler kostpris for tjenesten ved månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

Pkt. 3(2) og 3(3) uendret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen

---

Sak 9

Endring i vedtektenes pkt. 4 og 5 (2/3-flertall)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

Bakgrunn

Det er sammenfallende underpunkter i vedtektene 4 og 5, og det er overlapp i titlene. Det gir grunnlag for tvil, misforståelser og unøyaktigheter. Det er også behov for å klargjøre avgrensingen mellom vedlikehold og skade, forebygging og forsikring. Ved å endre formuleringer og punkter som foreslått nedenfor, blir vedtektene klarere.

Grunnlag: Punkt 4. heter: VEDLIKEHOLD OG FORANDRING AV BOLIG, mens punkt 5. heter ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

Forslag 1: Vedtektstittelen i punkt 4. endres til VEDLIKEHOLD. Vedtektstittelen i punkt 5 uendret.

Grunnlag: Underpunkt 4-4. *Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen*, og underpunkt 5-3. *Gjennomførte forandringer*, er likelydende, med unntak av 3. ledd i 4-4.

Forslag 2: Underpunkt 4-4 (3) flyttes til Underpunkt 5-3. Underpunkt 4-4 tas ut (slettes) av vedtekt punkt 4. Nytt underpunkt 5-3 leses da slik:

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Det skal benyttes godkjente håndverkere med forsikringsattest fra håndverkers forsikringsselskap for arbeider på elektriske anlegg, rørledninger og bærende konstruksjon før arbeidene startes opp.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

Grunnlag: Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

Forslag 3: Underpunkt 4-8 Melding om skade, endres slik:

Opprinnelig tekst: *Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved vaktmester*.

Ny tekst: *Vedlikehold skal besørges blant annet for å unngå skade. I det skade inntreffer går i regelen forholdet over som forsikringssak, enten innunder andelseiers innboforsikring, eller borettslaget boligforsikring. Hvilken som blir aktuell, bestemmes av forsikringenes dekning og vilkår, men følger i stor grad vedtektenes avgrensing av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, slik det er definert over, vedtekt 4.*

Andelseier skal i alle tilfeller straks melde skade i eller på boligen, eller på eiendommen for øvrig, til borettslaget driftstjeneste.

Vedtekt 4 får dermed ett punkt mindre (4-4 slettes), og punktnummereringen under kortes følgelig ned fra 4.1 - 8, til 4.1 - 7

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forlagene 1, 2, og 3 vedtas som redegjort for i saksbeskrivelsen

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 4 og 5 endres i henhold til saksbeskrivelsen.

Sak 10

Endring av vedtekt 5-1 (2/3-flertall)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtekt § 5-1

For å sikre at Ødegården borettslag forblir en fremtidsrettet og miljøvennlig bostedsforening, er det essensielt at vårt regelverk reflekterer de teknologiske og miljømessige fremskrittene i samfunnet. I lys av dette understreker vi nødvendigheten av å revidere våre vedtekter for å inkludere et nytt tillegg, nemlig punkt 5-1.2. Dette tillegget vil eksplisitt tillate installasjon av varmepumper i rekkehusene, i overensstemmelse med de reglene som styret, med mandat fra generalforsamlingen av 2022, fastsetter.

Denne endringen er ikke bare et spørsmål om å oppdatere vårt regelverk, men en anerkjennelse av at boligoppvarming ikke er en "one-size-fits-all" løsning. Forskjellene mellom boligblokker og rekkehus medfører ulike behov og muligheter, spesielt når det gjelder installasjon av varmepumper. Ved å tilpasse regelverket etter boligtype, fremmer vi både energieffektivitet og bærekraft, samtidig som vi tar hensyn til individuelle og kollektive behov.

For å sikre en harmonisk integrering av varmepumper, vil installasjoner bli utført med nøye vurdering av naboers nærhet og i overensstemmelse med "Krav til universell utforming ved installering av varmepumper i Ødegården borettslag". Dette sikrer at installasjonen ikke bare er teknisk forsvarlig, men også estetisk tilfredsstillende og minimerer potensielle ulemper for naboer.

Videre understreker vi betydningen av det direkte mandatet fra generalforsamlingen den 03.05.2022, som gir styret ansvar for å utarbeide og foreslå konkrete regler for installasjon av varmepumper. Dette er ikke bare en administrativ oppgave, men en viktig del av vårt felles engasjement for å gjøre Ødegården borettslag til et mer energieffektivt og miljøvennlig samfunn.

Ved å vedta denne endringen, viser vi i Ødegården borettslag at vi er et samfunn som ser fremover, som tilpasser seg endringer og som tar aktive skritt for å forbedre vår kollektive livskvalitet. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å støtte denne viktige vedtektsendringen, som vil tillate oss å ta i bruk moderne løsninger for en grønnere, mer bærekraftig fremtid.

Forslag til vedtak

2. og 3. avsnitt under 5-1 slettes, slik; 2. avsnitt: "Samtykke til a˚gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt."

- og 3. avsnitt: "Samtykket kan nektes pa˚fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11"

- slik at 5-1 leses slik:

"Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v."

Nytt vedtektspunkt 5-1 (2) tas inn, slik:

"Andelseiere i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller."

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken

Forslag til vedtak

Vedtekt 5-1 endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag

for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvalgt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvalgt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.

Steinar Clausen og Tom Backe,

Begge disse kandidatene er på valg, og har sagt seg villig til å stille for en ny periode på 2 år, men det er årsmøte i Ødegården borettslag som må stemme over disse kandidatene, eller finne 2 nye kandidater som de vil stemme inn i valgkomiteen.

Valgkomiteen.

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

_____ _____ 2024 – 2026.

_____ _____ 2024 – 2026.

Fra valgkomiteen 15 april 2024.

Ottar Furuheim./s/ Tom Backe/s/ Steinar Clausen/s/

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anette Højfeldt (Ny)

  Anette har tidligere vært styremedlem og leder for velutvalget 1999 / 2001, men har også nå sittet som medlem av velutvalget / varamedlem det siste året. Hun har utdannelse fra universitetet Psykologi / Ledelse. Anette har bodd på Ødegården siden 1996, og jobber nå som opplæringskonsulent i Akershus Fylkeskommune. Anette har
  2 voksne barn.
- Jonas Aabrandt

  Stiller til gjenvalg.
- Robert Andersson

  Stiller til gjenvalg.

Valg av 4 varamedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Anita Kristoffersen

  Stiller til gjenvalg.
- Lene Skaget (Ny)

  Lene Skaget, Harald Hårfagres vei 34C
  Lene er 49 år, og er utdannet Spesialpedagog og Audiopedagog hos Statped. Hun er oppvokst på Kolbotn, har 2 barn og bor nå sammen med sin datter.
- Oliver Mueller (Ny)

  Olivier Mueller, Håkon Jarlsvei 4.
  Olivier er 58 år, han jobber i dag som produktrådgiver for fermenterte produkter i TINESA Forsyning. Avd. PPU der han jobber med kvalitet og forbedringer innen produktutvikling, og han driver sitt eget konsulentselskap innen kurs og rådgivning for organisasjonskultur, ledelse, kvalitet og trygg mat.
  Olivier er utdannet i ledelse ved hotellhøyskole i Sveits, i tillegg til økonomistyring, LEAN/ kontinuerlig forbedring og IT grunnstudium. Han har lang erfaring fra verv i styrer og organisasjoner, bl.a. fra grendelag, idrettslag, idrettsråd og privat barnehage. Olivier er opptatt av åpenhet, nysgjerrighet og godt bomiljø. I fritiden finner dere han mest til vanns (kajakkpadling), til skogs og fjells – både vinter og sommer.
- Rigmor Bårdsen

  Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 valgkomite` Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Navn på kandidat foreslås på årsmøtet
- Navn på kandidat foreslås på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Nils Christian Dahl	Kongeveien 22	2023-2025
Styremedlem	Jonas Jensen Aabrandt	Harald Hårfagres Vei 20 B	2022-2024
Styremedlem	Robert Andersson	Harald Hårfagres Vei 28 E	2022-2024
Styremedlem	Camilla Kristiansen Hayes	Kongeveien 15 B	2023-2025
Styremedlem	Øivind Jæger	Kongeveien 17 L	2022-2024
Styremedlem	Kristoffer Skreivang	Harald Hårfagres Vei 34 C	2023-2025
Varamedlem	Rigmor Bårdsen	Håkon Jarls Vei 2 D	2022-2024
Varamedlem	Anette Højfeldt	Kongeveien 20	2023-2025
Varamedlem	Patrik Johnsrud	Harald Hårfagres Vei 38 H	2023-2025
Varamedlem	Anita Kristoffersen	Håkon Jarls Vei 2 D	2022-2024
Varamedlem	Kenneth Nguyen Pham	Harald Hårfagres Vei 32 B	2023-2025
Varamedlem	Hilde Restoft	Harald Hårfagres Vei 34 C	2022-2024

Valgkomiteen		
Tom Backe	Harald Hårfagres Vei 36 A	2022-2024
Steinar Conradi Clausen	Harald Hårfagres Vei 28 I	2022-2024
Ottar Furuheim	Harald Hårfagres Vei 38 E	2023-2025

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@odegarden-brl.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ødegården Borettslag
Borettslaget består av 441 andelsleiligheter.
Ødegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 851488782, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:
249 739 82

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

Ødegården Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid - Årsrapport

I perioden mai 2023 – mai 2024 har styret i Ødegården borettslag vært beskjeftiget med:

Regulære saker:

- Avholdt 13 styremøter, siste møte før papirene til GF ble klargjort var 11.april 2024. Planlagte møter frem til GF 2024: 1 møte.
- Konstituerende møte 23. mai 2023: nye medlemmer etter GF 2023: *Camilla Kristiansen Hayes*, *Kristoffer Skreivang*. Nye varamedlemmer: *Anette Højfeldt, Patrik Johnsrud.*
- Nye medlemmer har gjennomført kurs i grunnleggende styrearbeid og Vibbo, styremedlemmer har gjennomført OBOS tema-kurs.
- I tillegg hadde styret regnskapsmøte med OBOS v/ Mona Kvandahl 9. april 2024.

Hovedsaker:

- Undersøkt muligheter for refinansiering av borettslagets lån med sikte på lavere rentekostnad. Tilbud fremlagt av BankAdvisor på ekstraordinær generalforsamling 3. april 2024. Tilbudet ble nedstemt. Styret akter å fortsette arbeidet med å reforhandle borettslagets låneavtale.
- Innhentet tilbud fra USBL med tanke på mulig skifte av forretningsfører. Saken vil bli fremmet på ekstraordinær generalforsamling.
- Reorganisert driftstjenesten som følge av at driftsleder Ole Joveng fratrådte stillingen 30. Mars 2024. Vaktmesterne (Bjørnar og Fredrik) overtar driftslederansvaret i samarbeid med styret. Det er følgelig inngått ny arbeidsavtale med vaktmesterne.
- Innhentet tilbud på leveranse av internett og TV-tjenester til erstatning av gjeldende avtale med Telenor. GlobalConnect har levert tilbud. Saken vil bli fremmet på ekstraordinær generalforsamling.
- Større forsikringssaker, utbedringsarbeid og sikring i kjølvannet av ekstremværet “Hans”
- Diverse forsikringssaker fra beboere
- Klagesaker fra beboere (støy, generende adferd, brudd på vedtekter og husordensregler)
- Diverse kommunikasjon med beboere (mail, telefon, fysiske møter, vibbo)
- Samarbeid med Drift (dugnad, løpende arbeidsoppgaver, HMS, lønnsforhandlinger) og samarbeid om vedlikehold av området: asfaltering, maling av garasjer, dører i blokker, søppelhus/sykkeloppbevaring, trefelling.

- Økonomi, vedlikeholdsplan, diverse forslag til årsmøtet 2024 og forberedelse der til
- Sosiale sammenkomster organisert av varamedlemmer: Julegrantenning, quizkvelder, byttedag, strikkekvelder.

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Fasademaling av bygningsmassen
- Asfaltering av parkeringsområdet.
- En vedlikeholdsplan er etablert og utvikles fortløpende i samarbeid med Drift slik at vedlikehold vil bli en integrert del av hvert års budsjett. Dette vil skape økonomisk forutsigbarhet og bidra til en utvikling av området som ivaretar verdiene i borettslaget og bomiljøet

Planer: Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Jobbe videre med å utrede bedre snøfangere på baksiden av rekkehusene
- Følge opp saker vedtatt på GF 2024 (og 2023)
- Male oppgangene
- Asfaltering
- Skifte dører i blokkene (langsiktig)
- Utbedre soil-rør (langsiktig)
- Reparere balkonger (langsiktig)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyre enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnader som innkreves i takt med renteutviklingen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak arbeid med avledning av vann, grunnet flom, i tillegg til at faktisk forbruk på vann og avløp ble betydelig høyere enn budsjett hadde tatt høyde for. Avregning av forbruk i 2022 avregnes 1. termin 2023.

Finanskostnader er høyre enn budsjettert og skyldes i hovedsak hyppige renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000,- til maling av blokker.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune
Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 14,46%, renovasjon er øket med 7% fra 01.01.2024. Faktisk forbruk av vann-og avløpet i 2024 avregnes 1. termin i 2025, som betyr at kostnaden kan blir lavere eller høyre enn budsjettert.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ødegården Borettslag.

Lån
Ødegården Borettslag har to annuitets lån hos Handelsbanken.

- Lån nr. 1 er nedbetalt 30.08.2041
- Lån nr. 2 er nedbetalt 30.04.2041

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 01.01.2024:

- 01.01.2024: Felleskostnader er uendret
- 01.03.2024: TV/Bredbånd – Mars var kostnadsfri pga. tekniske problemer fra Telenor.
- 01.03.2024: Trappevask – reduksjon fra kr 130,- til kr 108,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BEZEE-D5PXD-AL2O4-6AP7D-LXUMW-MT4PA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BEZEE-D5PXD-AL2O4-6AP7D-LXUMW-MT4PA

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."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-16 06:23:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BEZEE-D5PXD-AL2O4-6AP7D-LXUMW-MT4PA

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 orginalen?
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**

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 851 488 782, KUNDENR. 4342

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 941 556**	**5 604 380**	**4 941 556**	**2 560 624**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 549 338	6 726 955	6 287 000	6 757 000
Tilbakeføring av avskrivning		269 048	298 747	0	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-91 081	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 339 878	-6 472 745	-5 913 000	-5 043 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 859 440	-1 124 700	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 380 931**	**-662 824**	**374 000**	**1 914 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 560 625**	**4 941 556**	**5 315 556**	**4 474 624**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 646 591	5 542 472
Kortsiktig gjeld	-1 091 966	-600 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 554 625**	**4 941 556**

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 851 488 782, KUNDENR. 4342

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		12 159 385	10 304 047	11 133 168	13 192 644
Innkrevde felleskostnader	2	21 985 041	18 873 923	22 181 832	24 047 356
Salg anleggsmidler		0	638 716	0	0
Andre inntekter	3	537 172	311 872	300 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 681 598**	**30 128 558**	**33 615 000**	**37 640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 985 835	-1 819 262	-1 908 000	-2 155 000
Styrehonorar	5	-377 410	-365 000	-375 000	-375 000
Avskrivninger		-269 048	-298 747	-300 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-27 781	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-469 805	-451 735	-474 000	-498 000
Konsulenthonorar	7	-132 841	-17 401	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-8 721 175	-6 064 258	-6 400 000	-5 070 000
Forsikringer		-1 668 560	-1 516 915	-1 665 000	-1 744 000
Kommunale avgifter	9	-6 466 932	-5 545 685	-5 960 000	-6 991 000
Energi		-747 434	-844 278	-800 000	-765 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 797 274	-2 181 141	-2 750 000	-3 002 000
Andre driftskostnader	10	-1 745 482	-1 586 260	-1 846 000	-1 854 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 410 999**	**-20 718 465**	**-22 258 000**	**-22 734 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 270 600**	**9 410 093**	**11 357 000**	**14 906 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 859 440	1 124 700	0	0
DRIFTSRESULTAT		**11 130 040**	**10 534 793**	**11 357 000**	**14 906 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	246 588	36 802	150 000	0
Finanskostnader	12	-6 827 289	-3 844 640	-5 220 000	-8 149 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 580 701**	**-3 807 838**	**-5 070 000**	**-8 149 000**
ÅRSRESULTAT		**4 549 338**	**6 726 955**	**6 287 000**	**6 757 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 549 338	6 726 955		

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 851 488 782, KUNDENR. 4342

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	265 213 082	265 213 082
Tomt		575 686	575 686
Andre varige driftsmidler		4 796 096	5 065 144
SUM ANLEGGSMIDLER		**270 584 864**	**270 853 912**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 025	9 676
Forskuddsbetalte kostnader		289 241	282 984
Andre kortsiktige fordringer	14	100 807	150 531
Driftskonto OBOS-banken		1 134 524	1 077 868
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 593	55 766
Sparekonto OBOS-banken		2 079 402	3 011 705
Innestående i andre banker (inkl kassekreditt kr 0)		0	953 943
SUM OMLØPSMIDLER		**3 652 592**	**5 542 472**
SUM EIENDELER		**274 237 455**	**276 396 384**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 441 * 100		44 100	44 100
Annen egenkapital	15	81 384 477	76 835 139
SUM EGENKAPITAL		**81 428 577**	**76 879 239**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	142 889 871	150 089 189
Borettsinnskudd	17	48 656 950	48 656 950
Annen langsiktig gjeld	18	170 090	170 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**191 716 911**	**198 916 229**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		739 154	237 413
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	46 057
Skyldige offentlige avgifter	19	107 738	115 890
Påløpte renter		43 376	31 169
Garasjeregnskap	20	19 010	14 030
Annen kortsiktig gjeld	21	182 688	156 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 091 966**	**600 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**274 237 455**	**276 396 384**
Pantstillelse	22	275 531 250	275 531 250
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 09. april .2024
Styret i Ødegården Borettslag

Nils Christian Dahl/s/	Jonas Jensen Aabrandt/s/	Robert Andersson/s/
Camilla Kristiansen Hayes/s/	Øivind Jæger/s/	Kristoffer Skreivang/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	14 450 544
Felleskostnader	3 695 112
Kabel-tv og bredbånd	2 746 548
Kapitalkost. lån 2	866 706
Garasje	756 000
Trappevask	429 000
Parkering	108 000
Kapitalkost. lån 1	10 867 770
Regulering lån 1	397 109
Regulering lån 2	27 800
Overført til kapitalkostnader	-12 159 385
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 185 204**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-143 313
Parkering	-56 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 985 041**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	12 295
Elbil	466 735
Festlokale	11 700
Flom	31 690
Garasjeleie	10 150
Kjøkkehette	3 800
Nettinnbetalinger	802
SUM ANDRE INNTEKTER	**537 172**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 358 430
Overtid	-40 387
Påløpte feriepenger	-179 573
Fri bil, tlf etc.	-203
Arbeidsgiveravgift	-281 877
Pensjonskostnader	-29 581
AFP-pensjon	-15 776
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 622
Gaver til ansatte	-4 500
Annonser stillinger	-17 375
Arbeidsklær	-45 540
Andre personalkostnader	-10 971
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 985 835**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,85 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 377 410.
Av dette er kr 2 410 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-52 707
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 096
Vannskade, Dr.tech. Olav Olsen AS	-45 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-132 841**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid, Mesterbedriften Lund AS	-3 548 517
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 548 517**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 032 080
Drift/vedlikehold VVS	-825 123
Drift/vedlikehold elektro	-60 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 977 817
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 315
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 527
Egenandel forsikring	-120 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 721 175**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 281 171
Renovasjonsavgift	-1 185 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 466 932**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 600
Container	-61 154
Skadedyrarbeid	-83 248
Diverse leiekostnader/leasing	-511 680
Verktøy og redskaper	-32 078
Driftsmateriell	-59 949
Lyspærer og sikringer	-34 173
Vakthold	-8 451
Renhold ved firmaer	-523 732
Andre fremmede tjenester	-35 951
Kontor- og datarekvisita	-55 319
Trykksaker	-14 798
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 230
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-24 162
Porto	-2 560
Drivstoff biler, maskiner osv.	-52 610
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-205 162
Bilgodtgjørelse	-1 364
Reisekostnader	-1 137
Bank- og kortgebyr	-3 072
Velferdskostnader	-18 000
Avsetning tap på fordringer	-6 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 745 482**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 697
Kundeutbytte fra Gjensidige	163 549
SUM FINANSINNTEKTER	**246 588**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-6 310 847
Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-508 660
Handelsbanken	-7 782
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 827 289**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris	102 006 480
Kostpris	163 206 602
SUM BYGNINGER	**265 213 082**

Tomten er kjøpt
Gnr.49/bnr.82 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN-avregning	100 807
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**100 807**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	75 835 363
Egenkapital fra IN tidligere år	5 865 206
Egenkapital fra IN 2023	1 859 440
Reduksjon EK fra IN	-2 175 532
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**81 384 477**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken Eiendomskreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 589 776	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	385 846	
Nedbetalt tidligere, IN	287 688	
Nedbetalt i år, IN	52 458	
		-10 684 232
Handelsbanken Eiendomskreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-191544717	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	47 000 546	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 954 032	
Nedbetalt tidligere, IN	5 577 518	
Nedbetalt i år, IN	1 806 982	
		-132205639
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-142889871**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-48 656 950
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 656 950**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-170 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-170 090**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 593
Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 145
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-107 738**

NOTE: 20
GARASJEREGNSKAP

Drift/vedl.hold	-53 390
Refusjon depositum	34 380
SUM GARASJEREGNSKAP	**-19 010**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert banktransaksjon	-3 115
Feriepenger	-179 573
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-182 688**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 656 950
Pantelån	142 889 871
Beregnede IN-forpliktelser	5 549 114
TOTALT	**197 095 935**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	265 213 082
Tomt	575 686
TOTALT	**265 788 768**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 91024488. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01. og 30.07.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 4342 **Selskapsnavn:** Ødegården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av stemmeberettigede

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eiere i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er til stede på møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av protokollvitner

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fordeling av felleskostnader

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregel 3 - Renhold

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring i vedtektenes pkt. 4 og 5 (2/3-flertall)

Vedtektenes pkt. 4 og 5 endres i henhold til saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekt 5-1 (2/3-flertall)

Vedtekt 5-1 endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 3 skal velges)

- ☐ Anette Højfeldt (Ny)
- ☐ Jonas Aabrandt
- ☐ Robert Andersson

Varamedlemmer (kun 4 skal velges)

- ☐ Anita Kristoffersen
- ☐ Lene Skaget (Ny)
- ☐ Oliver Mueller (Ny)
- ☐ Rigmor Bårdsen

Valgkomite` (kun 2 skal velges)

- ☐ Navn på kandidat foreslås på årsmøtet
- ☐ Navn på kandidat foreslås på årsmøtet

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ødegården Borettslag

Organisasjonsnummer: 851488782
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2024, i Kolbotn IL klubbhus, Kongeveien 44.

Antall stemmeberettigede som deltok: 148.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av stemmeberettigede

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner innregistrering av eiere i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er til stede på møtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret innstiller på Kristoffer Skreivang og Robert Andersson som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har vært uendret over flere år og ligger langt under hva som er vanlig for borettslag på vår størrelse. En økning vil også kunne bidra til å øke interessen for å påta seg styreverv. Godtgjørelse for styrearbeid fordelt på 6 styremedlemmer, 6 vararepresentanter og 3 valgkomitemedlemmer, foreslås satt til kr. 500.000,-

Styrets innstilling
Styret innstiller på vedtak

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fordeling av felleskostnader

Synes gjeldende fordelingsbrøk for felleskostnader for de ulike leilighetene skal publiseres på vibbo under nøkkeltall da dette er viktige opplysninger for beboerne i borettslaget. Endringer bør også angis.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget nedstemmes. Fordelingsbrøken er uendret fra borettslagets etablering og kan heller ikke endres uten videre.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av husordensregel 3 - Renhold

Forslag til endring av husordensregel 3

Bakgrunn

Det er i alt 33 oppganger i borettslagets blokkbebyggelse. I dag har 30 av dem avtale om betalt renhold utført av et profesjonelt renholdsfirma. Andelene betaler kostpris for renholdet og faktureres via felleskostnadene. I 3 oppganger vasker beboerne selv.

I sin tid ble renholdsavtalene inngått mellom andelseierne enkeltvis og renholdsfirma som motpart. Borettslaget var kun involvert i å administrere avtalen. Dette var et uoversiktlig, juridisk ubefestet system som vanskeliggjorde administrasjon og oppfølging.

Begrunnelse

At noen oppganger har profesjonelt renhold og andre ikke medfører varierende renholdsstandard i oppgangene, og i enkelte tilfeller regelrett skitne oppganger på grunn av mangelfull rengjøring.

Styret anser det ønskelig at borettslaget har uniform og gjennomgående god standard på renholdet i alle oppganger i blokkbebyggelsen. Det er følgelig hensiktsmessig at borettslaget overtar partsansvaret i avtalen om renhold av trappeoppgangene, og at avtalen om renhold gjelder alle oppgangene i borettslaget.

Forslag:

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik:

Gjeldende tekst:

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

(1) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske sin etasjes platå samt en etasje ned. I tillegg vaskes inngangspartiet etter vaskeliste og instruks som presentert på oppslagstavle i oppgang.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

(2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

(3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø, ansvaret følger vaskeliste..

Ny tekst; endring kun i pkt. 3(1) og 3(4):

(1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseiere i blokk) betaler kostpris for tjenesten ved månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

Pkt. 3(2) og 3(3) uendret.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring i vedtektenes pkt. 4 og 5 (2/3-flertall)

Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

Bakgrunn

Det er sammenfallende underpunkter i vedtektene 4 og 5, og det er overlapp i titlene. Det gir grunnlag for tvil, misforståelser og unøyaktigheter. Det er også behov for å klargjøre avgrensingen mellom vedlikehold og skade, forebygging og forsikring. Ved å endre formuleringer og punkter som foreslått nedenfor, blir vedtektene klarere.

Grunnlag: Punkt 4. heter: VEDLIKEHOLD OG FORANDRING AV BOLIG, mens punkt 5. heter ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

Forslag 1: Vedtektstittelen i punkt 4. endres til VEDLIKEHOLD. Vedtektstittelen i punkt 5 uendret.

Grunnlag: Underpunkt 4-4. *Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen*, og underpunkt 5-3. *Gjennomførte forandringer*, er likelydende, med unntak av 3. ledd i 4-4.

Forslag 2: Underpunkt 4-4 (3) flyttes til Underpunkt 5-3. Underpunkt 4-4 tas ut (slettes) av vedtekt punkt 4. Nytt underpunkt 5-3 leses da slik:

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Det skal benyttes godkjente håndverkere med forsikringsattest fra håndverkers forsikringsselskap for arbeider på elektriske anlegg, rørledninger og bærende konstruksjon før arbeidene startes opp.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

Grunnlag: Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

Forslag 3: Underpunkt 4-8 Melding om skade, endres slik:

Opprinnelig tekst: *Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved vaktmester*.

Ny tekst: *Vedlikehold skal besørges blant annet for å unngå skade. I det skade inntreffer går i regelen forholdet over som forsikringssak, enten innunder andelseiers innboforsikring, eller borettslaget boligforsikring. Hvilken som blir aktuell, bestemmes av forsikringenes dekning og vilkår, men følger i stor grad vedtektenes avgrensing av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, slik det er definert over, vedtekt 4.*

Andelseier skal i alle tilfeller straks melde skade i eller på boligen, eller på eiendommen for øvrig, til borettslaget driftstjeneste.

Vedtekt 4 får dermed ett punkt mindre (4-4 slettes), og punktnummereringen under kortes følgelig ned fra 4.1 - 8, til 4.1 - 7

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forlagene 1, 2, og 3 vedtas som redegjort for i saksbeskrivelsen

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes pkt. 4 og 5 endres i henhold til saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av vedtekt 5-1 (2/3-flertall)

Endring av vedtekt § 5-1
For å sikre at Ødegården borettslag forblir en fremtidsrettet og miljøvennlig bostedsforening, er det essensielt at vårt regelverk reflekterer de teknologiske og miljømessige fremskrittene i samfunnet. I lys av dette understreker vi nødvendigheten av å revidere våre vedtekter for å inkludere et nytt tillegg, nemlig punkt 5-1.2. Dette tillegget vil eksplisitt tillate installasjon av varmepumper i rekkehusene, i overensstemmelse med de reglene som styret, med mandat fra generalforsamlingen av 2022, fastsetter.

Denne endringen er ikke bare et spørsmål om å oppdatere vårt regelverk, men en anerkjennelse av at boligoppvarming ikke er en "one-size-fits-all" løsning. Forskjellene mellom boligblokker og rekkehus medfører ulike behov og muligheter, spesielt når det gjelder installasjon av varmepumper. Ved å tilpasse regelverket etter boligtype, fremmer vi både energieffektivitet og bærekraft, samtidig som vi tar hensyn til individuelle og kollektive behov.

For å sikre en harmonisk integrering av varmepumper, vil installasjoner bli utført med nøye vurdering av naboers nærhet og i overensstemmelse med "Krav til universell utforming ved installering av varmepumper

i Ødegården borettslag". Dette sikrer at installasjonen ikke bare er teknisk forsvarlig, men også estetisk tilfredsstillende og minimerer potensielle ulemper for naboer.

Videre understreker vi betydningen av det direkte mandatet fra generalforsamlingen den 03.05.2022, som gir styret ansvar for å utarbeide og foreslå konkrete regler for installasjon av varmepumper. Dette er ikke bare en administrativ oppgave, men en viktig del av vårt felles engasjement for å gjøre Ødegården borettslag til et mer energieffektivt og miljøvennlig samfunn.

Ved å vedta denne endringen, viser vi i Ødegården borettslag at vi er et samfunn som ser fremover, som tilpasser seg endringer og som tar aktive skritt for å forbedre vår kollektive livskvalitet. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å støtte denne viktige vedtektsendringen, som vil tillate oss å ta i bruk moderne løsninger for en grønnere, mer bærekraftig fremtid.

Forslag til vedtak

2. og 3. avsnitt under 5-1 slettes, slik; 2. avsnitt: "Samtykke til a˚gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt."

- og 3. avsnitt: "Samtykket kan nektes pa˚fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11"

- slik at 5-1 leses slik:

"Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v."

Nytt vedtektspunkt 5-1 (2) tas inn, slik:

"Andelseiere i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller."

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling i saken

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekt 5-1 endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag

for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvalgt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvalgt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.

Steinar Clausen og Tom Backe,

Begge disse kandidatene er på valg, og har sagt seg villig til å stille for en ny periode på 2 år, men det er årsmøte i Ødegården borettslag som må stemme over disse kandidatene, eller finne 2 nye kandidater som de vil stemme inn i valgkomiteen.

Valgkomiteen.

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

_____ _____ 2024 – 2026.

_____ _____ 2024 – 2026.

Fra valgkomiteen 15 april 2024.

Ottar Furuheim./s/ Tom Backe/s/ Steinar Clausen/s/

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Andersson (81 stemmer)
Anette Højfeldt (Ny) (90 stemmer)
Jonas Aabrandt (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Andersson
Anette Højfeldt (Ny)
Jonas Aabrandt

Varamedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Rigmor Bårdsen (77 stemmer)
Anita Kristoffersen (79 stemmer)
Oliver Mueller (Ny) (91 stemmer)
Lene Skaget (Ny) (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rigmor Bårdsen
Anita Kristoffersen
Oliver Mueller (Ny)
Lene Skaget (Ny)

Valgkomite` (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Backe (65 stemmer)
Steinar Clausen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Backe
Steinar Clausen

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne:	Kristoffer Skreivang/s/
Protokollvinte:	Robert Andersson/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Valgperiode:**
Leder:	Nils Christian Dahl	2023-2025
Styremedlem:	Camilla Kristiansen Hayes	2023-2025
Styremedlem:	Kristoffer Skreivang	2023-2025
Styremedlem:	Anette Højfeldt	2024-2026
Styremedlem:	Jonas Aabrandt	2024-2026
Styremedlem:	Robert Andersson	2024-2026
Varamedlem:	Kenneth Nguyen Pham	2023-2025
Varamedlem:	Patrik Johnsrud	2023-2025
Varamedlem:	Rigmor Bårdsen	2024-2026
Varamedlem:	Lene Skaget	2024-2026
Varamedlem:	Anita Kristoffersen	2024-2026
Varamedlem:	Oliver Mueller	2024-2026
Valgkomite	Ottar Furuheim	2023-2025
Valgkomite	Tom Backe	2024-2026
Valgkomite	Steinar Clausen	2024-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4342

Ødegården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ødegården Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:30, Klubbhuset, Kolbotn IL, Kongeveien 44.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møtet

Generalforsamlingen skal ta stilling til et forslag fra BankAdvisor om refinansiering av borettslagets lån. En oppsummering av forlaget er vedlagt. Forslaget blir presentert i sin helhet under møtet av BankAdvisor v/Bent Bugge. NBBL v/Line Bjerkek vil så kommentere forslaget, før det blir det åpnet for spørsmål fra salen. Deretter vil Generalforsamlingen diskutere forslaget *uten ekstern* deltagelse. Spørsmål om forslagets substans MÅ DERFOR stilles i spørsmålsrunden, da styret ikke har svarkompetanse.

(Se bort fra teksten på forsiden og i første avsnitt; dette er *ekstraordinært* årsmøte og skal **ikke** behandle årsrapport og regnskap. Slike saker kommer opp på ordinær generalforsamling i mai. OBOS har litt trøbbel med modulene sine…).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og minst én eier som protokollvitne
4. Godkjenning av inkallingen til møte
5. Valg av avstemmingsform
6. Godkjenning av forslag om refinansiering

Med vennlig hilsen,
Styret i Ødegården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Nils Chr. Dahl som møteleder

Forslag til vedtak

Nils Chr. Dahl velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Registreringen godkjennes

Forslag til vedtak

Registreringen godkjennes og legges til grunn ved stemmegivining

---

Sak 3

Valg av protokollfører og minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Nils Chr. Dahl som protokollfører

Jonas Aabrandt som protokollvitne

Forslag til vedtak

Nils Chr. Dahl velges som protokollfører. Jonas Aabrandt som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av inkallingen til møte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av avstemmingsform

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avstemmingen kan gjøres åpent, ved håndsopprekking; eller hemmelig, ved stemmeseddel.

Styrets innstilling

Hemmelig avstemming

Forslag til vedtak

Det voteres med stemmeseddel

Sak 6

Godkjenning av forslag om refinansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BankAdvisor v/Bent Bugge presenterer forslag om å refinansiere borettslagets lån

NBBL v/Line Bjerek kommenterer forslaget

Bugge og Bjerkek forlater møtet

Generalforsamlingen diskuterer

Avstemming

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling til saken

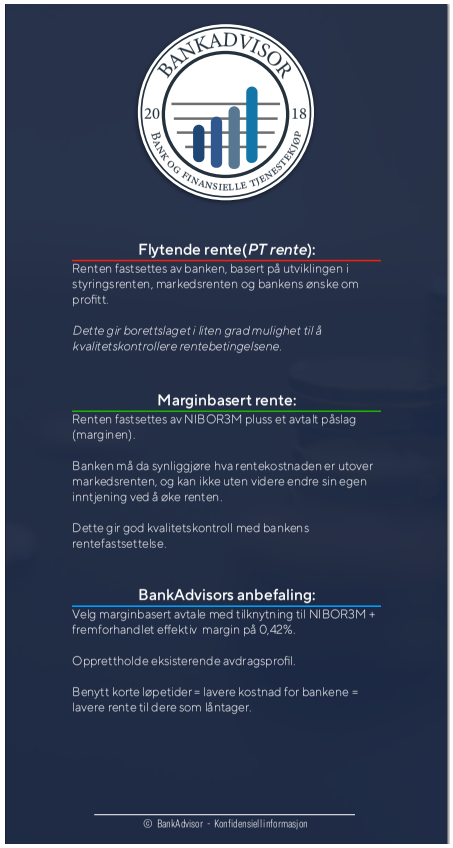
Forslag til vedtak

JA / NEI til BankAdvisors forslag til refinansiering

Vedlegg

1. BAs presentasjon refinansiering.pdf

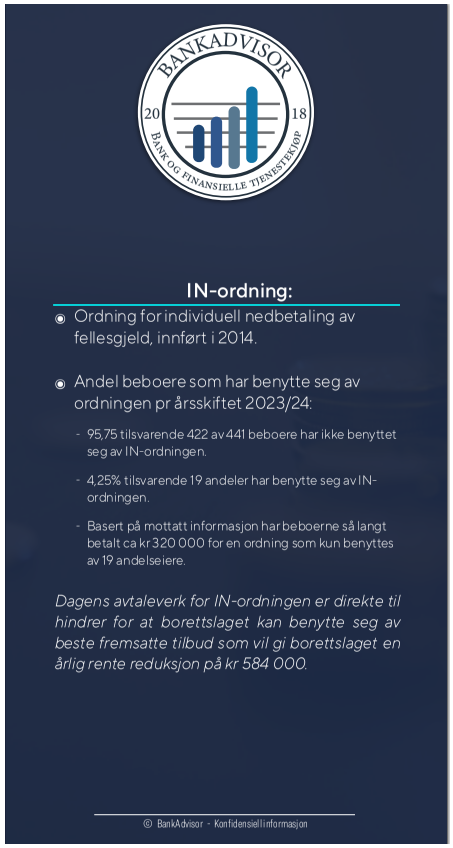

BANKADVISOR
2018
BANK OG FINANSIELLE TJENESTEKJØP
Ødegården Borettslag
Bankanskaffelse - IN-ordning
© BankAdvisor - Konfidensiell informasjon
1



Bankanskaffelse

Resultat

- Basert på gjennomført anbudskonkurranse med 6 inviterte tilbyderbanker var det Danske Bank som fremsatte beste tilbud til Ødegården Borettslag.
  - Danske Bank sitt tilbud medfører at borettslaget vil oppnå en rentebesparelse i år en på kr 584 000.
    - Tilbudet fra Danske Bank er gitt med marginbasert rente (NIBOR tilknyttet lån) med dagens avdragsprofil, men med kortere løpetid (12 mnd), der lånet forlenges ved utløp av låneperioden. Bankavtalen har i utgangspunktet 4 års varighet.
  - Nest beste tilbyder, nåværende bankforbindelse vil gi en årlig rentebesparelse på kr 324 000 tilsvarende en årlig merkostnad på kr 260 000 målt mot Danske Bank.
    - Dette tilbudet er gitt med flytende rente (p.t. rente) og med dagens løpetid og avdragsprofil, i samsvar med betingelsene i det gjeldende avtaleverket knyttet til IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).
- Korte løpetider:
  - I bankenes standardavtale (§ 5) kan banken selv si opp lånet hvis panteverdiene faller "vesentlig", eller hvis en av flere andre forhold inntreffer. Borettslaget har derfor begrenset reell beskyttelse ved å inngå lengre løpetid på lån.
  - Ødegården borettslag har fellesgjeld som tilsvarer ca 10% av eiendomsmassen verdi (belåningsgrad). Såvidt vi kjenner til har ingen borettslag med belåningsgrad lavere enn 60% blitt nektet refinansiering siden borettslagslovens innføring i 1960.
  - Ved fall i boligverdiene, er bankene konkurs lenge før belåningsgraden til borettslaget overstiger 100%.



Forutsetning for å kunne tiltre beste tilbud

Dagens avtaleverk for IN-ordning

- Fordel med IN-ordningen:
  - IN-ordningen gir andelseier mulighet til selv å bestemme om de vil nedbetale sin andel av fellesgjeld.
- Ulemper med IN-ordningen slik den er formulert:
  - IN-ordningen setter strenge begrensinger på borettslagets lån.
    - Lån underlagt dagens IN-ordning gjør at en ikke kan endre løpetid eller inngå marginbaserte lånebetingelser. For borettslaget fører dette konkret til vesentlig høyere rentekostnader over tid.
    - Årlige merkostnader til forretningsfører for administrasjon av IN-ordning, uavhengig av hvor mange som faktisk benytter seg av denne. Denne kostnaden dekkes av alle andelseiere.
    - Det kan ikke avtales avdragsfrihet eller andre endringer i avdragsprofilen. Dette var særlig krevende under covid epidemien, da mange andelseiere var i en presset økonomisk situasjon etter permitteringer / oppsigelser. Borettslag uten IN-ordning kunne hjelpe sine andelseiere ved å søke midlertidig avdragsutsettelse for borettslagets fellesgjeld.
    - IN-avtalen begrenser / vanskeliggjør borettslagets mulighet til å binde renten, og krever fastrenteavtale med banken hvis det skal gjennomføres. Med marginbasert lån kan borettslaget inngå renteswap til (mye) lavere kostnad enn bankens fastrente.
- Konklusjon:
  - For å kunne nyttiggjøre seg av det beste tilbudet, som vil resultere i at borettslaget vil spare kr 584 000 i året, må borettslaget endre eller legge til grunn en ny fortolkning av dagens avtaleverk.



© BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24
Selskapsnummer: 4342 **Selskapsnavn:** Ødegården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER
for
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 22. mars 2006
Endret på generalforsamlingen 02.05.2012.
Endret på generalforsamlingen 07.05.2013.
Endret på generalforsamlingen 06.05.2014
Endret på generalforsamlingen 11.05.2016
Endret på generalforsamling 03.05.2022
Endret på generalforsamling 06.05.2024

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

(1) Ødegården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ås kommune

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,–.

(2) 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) Andelseiere skal få utlevert ett 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 godkjenningen er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenningen 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 av 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. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 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.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

(2) Andelseiere skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelse ovenfor borettslaget.

3-2 Dyrehold

(1) Andelseier har rett til å holde ett dyr innenfor de begrensinger som følger av disse vedtekter og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
(I) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, foreskrifter og politivedtekter.

(II) Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

(III) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(IV) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(V) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jf lagets vedtekter punkt 6.

(3) Samtykke til dyrehold omfatter ikke rett til hold av flere enn et dyr.

3-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.

(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.
(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis, begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til.
Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet vanlig vedlikehold av vinduer (vasking, pussing og eventuell maling), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendig flater.

Andelseier har også vedlikeholdsansvaret for sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i boligen og for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen. For vannledninger har andelseier ansvaret til og med hovedstoppekran (grensesnitt) og for avløpsledninger frem til felles stamme/soilrør, inklusive egne avløp/sluk.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til oppstaking og rensing av disse rør samt sluk.

(2) Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).

(4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-2 Særlig om balkonger og terrasser

(1) Andelseiere med bolig i blokk har ansvaret for å vedlikeholde innvendige flater på balkonger så som gulv, rekkverk og vegger inn mot leiligheten.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av renner og rister på balkonger/verandaer, og lignende.

(2) Andelseiere med bolig i rekkehus har det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for boligens terrasse inklusive plikt til å foreta nødvendige utskiftnings- og moderniseringsarbeider.

4-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand

(1) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske, rydde og for øvrig holde deler av innvendig fellesareal spesifisert i ordensreglene i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

Dette ansvaret skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.

(2) I rekkehusbebyggelse har andelseier ansvaret for å holde inngangspartiet i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter også snømåking og vedlikehold.

4-4 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet plikt til å besørge og bekoste vedlikehold av hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, alle vinduer (også tak- og kjellervinduer der disse er ettermontert), piper, tak, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Vedlikeholdsplikten omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen. Videre det elektriske anlegget frem til sikringsskap og stamledningsnettet for vann og avløp fram til forgreiningspunktet til de enkelte boliger, jf punkt 4-1.

Felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget også holde vedlike.

(2) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

4-6 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi beskjed til borettslaget ved vaktmester.

4-7 Melding om skade

(1) Vedlikehold skal besørges blant annet for å unngå skade. I det skade inntreffer går i regelen forholdet over som forsikringssak, enten innunder andelseiers innboforsikring, eller borettslagets boligforsikring. Hvilken som blir aktuell, bestemmes

av forsikringenes dekning og vilkår, men følger i stor grad vedtektenes avgrensing av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, slik det er definert over, vedtekt 4.

Andelseier skal i alle tilfeller straks melde skade i eller på boligen, eller på eiendommen for øvrig, til borettslagets driftstjeneste.

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

5-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v.

(2) Andelseier i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller.

5-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(II) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjektansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(III) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(IV) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(V) Arbeidene betales av andelseieren.

(VI) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(VII) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(VIII) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(IX) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(X) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf vedtektenes punkt 6 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Det skal benyttes godkjente håndverkere med forsikringsattest fra håndverkers forsikringsselskap for arbeider på elektriske anlegg, rørledninger og bærende konstruksjon før arbeidene startes opp.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

5-4 Register

(1) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

6. UTEAREAL

6-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesareal.

6-2 Midlertidig enerett

(1) Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleilighetene har en midlertidig enerett til bruk den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.

6-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jf punkt 5.

(4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

(1) 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

(3) For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

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

(2) Den enkelte andelseier å i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

Panteretten utgjør:
Kr 20 000,– for 2 roms leiligheter
og
Kr 40 000,– for 3 og 4 roms leiligheter og alle typer rekkehus.

Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer, og med 6 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene av styret er to år. Varamedlemmene velges for to år dersom annen tjenestetid ikke angis ved valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(3B) Det er generalforsamlingen / årsmøte i Ødegården borettslag som velger kandidater til valgkomiteen for neste periode.

(4) Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite skal velges blant Ødegården borettslagets beboere. Når en av disse tillitsvalgte flytter ut fra Ødegården borettslag, og ikke lenger bor, skal vedkommende fratre sitt verv umiddelbart.

9-2 Styrets oppgaver

(5) 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.
(6) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(7) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 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:

(I) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
(II) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
(III) Salg eller kjøp av fast eiendom.
(IV) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
(V) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
(VI) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma

9-5 Beboerrepresentanter for rekkehus, blokker og blokkoppganger (tillitsvalgte)

(1) Hver blokk og rekke skal ha en beboerrepresentant.
(2) Beboerrepresentantene velges av og blant beboerne for 1 år av gangen.
(3) Beboerrepresentantenes oppgaver er nærmere beskrevet i ”Retningslinjer for tillitsvalgte i rekkehus, blokker eventuelt blokkoppganger”.
(4) Beboerrepresentanter plikter å hindre at uvedkommende får adgang til de han eller hun har fått kunnskap om i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jf lov om borettslag § 13-1.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Andelseierne skal varsles med tre ukers forvarsel for innlevering av saker til generalforsamlingen.

(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. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Følgende saker skal behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

10-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For én andel kan det bare avgis én stemme.

10-7 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.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

(1) 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.

11-3 Mindretallsvern

(1) 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.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

ORDENSREGLER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2023
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024

1. RO

(1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til kl. 10.00 i helger og helligdager. Dette gjelder også på balkonger og terrasser. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl. 22.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt. Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra borettslaget. Slikt samtykke vil normalt kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier i leilighet over, under og ved siden av skriftlig har erklært at man ikke har noen innvendinger mot denne type virksomhet".

(2) Etter kl. 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen- eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

Kjøring på stikkveier etter kl. 22.00 er IKKE tillatt.

(3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet

Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.

Ganger, trapper nødutganger, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking, samt gressklipping med mer.) på helligdager, inkludert søndager. Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 i helger, jul-, nyttårs- og pinseaften til kl. 15.00. Støyende vedlikehold må begrenses til maksimalt to påfølgende helger. Ved planlagt vedlikehold i blokkleiligheter må beboere i egen oppgang og nabooppgangene varsles"

2. LÅSING AV YTTERDØR

(1) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.

Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlig for å sørge for at dørene er låst.

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

(1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseier i blokk) betaler kostpris for tjenesten med månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

(2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

(3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

4. BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL OG BODER (OPPBEVARING)

(1) Det må ikke settes møbler, utstyr eller annet verken midlertidig eller permanent i trappeoppganger og fellesganger. Kun sykler og barnevogner kan oppbevares i inngangspartiene. Sykler og barnevogner må oppbevares slik at de ikke hindrer utrykningspersonell, blokkerer fluktveier eller beboernes bruk av eller adkomst til fellesareal."

(2) Mopeder og motorsykler må ikke settes i kjeller eller boder.

(3) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

(4) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod.

5 . REKKEHUS – SNØRYDDING

(1) I rekkehusbebyggelsen har andelseier ansvaret for snømåking, strøing og tilgang til inngangspartiet.

(2) Det andelseiers ansvar å holde området rundt inngangsparti ryddig.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

(1) Tørkeplasser skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy.

(2) Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager og søndager.

Tørkeplassene skal ikke benyttes helligdager, jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, 1. og 17. mai.

7. LEKEPLASSER, GÅRDSPLASSENE – BALLSPILL/SYKLING M.V.

(1) Andelseierne har ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og utstyr på en forsvarlig måte.

Lekeapparater skal benyttes etter sitt formål.

(2) Alle brukere skal påse at lekeplasser ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

(3) Dyr skal ikke luftes på lekeplasser.

(4) Alle typer lek med ball er forbudt på gårdsplassene og rundt blokkene. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.

(5) Sykling rundt blokkene eller i gårdsplassen skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

8. KJØRING OG PARKERING

(1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(2) Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 22.00

(3) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(4) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter.

(5) Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrerte kjøretøy.

(6) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(7) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en integrert del av borettslagets ordensregler.

(8) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

9. DYREHOLD

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets vedtekter.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som huskatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Dyr skal ikke luftes, hensettes eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Alle husholdningers matavfall, restavfall, papp og papir, glass og metall skal legges riktig i merkede beholdere på søppelpunktene. Brukt matolje leveres i egnet beholder ved vaktmestergarasjen. Andelseiere må selv sørge for at annet avfall, som møbler og lignende blir brakt til kommunens gjenbruksstasjon.

(2) Det skal ikke hensettes søppel, avfall eller kassable gjenstander utenfor, eller ved siden av søppelcontainerne/-beholdere.

11. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er forbudt.

(2) Lufting av tøy ut av vindu/balkong er ikke tillatt.

(3) Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

Slik tørking/lufting er kun tillatt i samme tidsrom som tilsvarende aktiviteter på tørkeplassene.

12. BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Det er viktig at samtlige ventiler står åpne for ikke å skape undertrykk i leiligheten som igjen kan føre til røyk fra pipe. Ventilene må ikke tilstoppes eller på annen måte hindre lufting.

(2) For å unngå støy (hyling) av defekte pakninger, må disse byttes snarest.

(3) Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i vannklosettet (WC). Alt annet; q-tips, sanitetsbind, tørkepapir, lekesaker, etc. er uvedkommende og kan føre til blokkering i rørene. Fett og lignende må ikke tømmes i vask og sluk. Stoppekranen for toalettet må reguleres ned slik at sus i rørende unngås.

(4) Det er ikke tillatt med blomsterkasser utenfor verandaene på blokkene, dette pga. faren for at de kan falle ned.

13. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt og mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.

(2) Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat, sigarettsneiper eller annet ut fra balkong.

14. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV UTEAREAL/SÆRAREAL

(1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.

(2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.

(3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er).

(4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

15. LYSSKJERMING

(1) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:

(i) Lysskjermingen skal være ensartet på den enkelte blokk og rekke.
(ii) Andelseierne i den enkelte blokk og rekke har selv fastsatt farge på markise. Nærmere opplysninger om farge fås ved henvendelse til beboerrepresentanten.
(iii) Styret har fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer.

16. BRUK AV ILD

Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (tenne bål), hverken på barmark eller i bålpanne.

17. HENVENDELSER MV

(1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.

(2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordensbestemmelser.

PARKERINGSBESTEMMELSER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

(1) Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter. Av disse plasser leies 36 som har strømkontakt for motorvarmer (ikke el-billading) ut til beboere. Øvrige 317 plasser kan benyttes av borettslagets beboere for parkering av husstandenes personbiler samt gjesteparkering.

For å benytte disse plassene må alle beboere ha et parkeringsbevis (klistremerke) synlig i bilens frontrute. Alle besøkende må plassere et gjestekort i bilen etter 10 min. Dette får du utlevert hos Driftstjenesten.

2. Generell regulering av parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandens personbiler, må en andelseier:

a) Som leier garasje eller parkeringsplass av borettslaget benytte denne til parkering

b) Ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets husordensregler.

(5) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler:
   a) Som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
   b) Som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.
   c) Som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

(6) Borettslaget har egen avtale med parkeringsselskap som forestår slik borttauing. Klager på ilagt kontrollavgift eller borttauing sendes til parkeringsselskapet.

(7) Lading av el-bil eller ladbar hybrid bil kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for el-bil eller ladbar hybridbil. Det er kun el-biler eller ladbar hybridbil som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Gjentatt lading av kjøretøy i garasjen kan medføre oppsigelse av garasjeplass.

4. Tildeling

(1) Garasjer og parkeringsplasser med strømuttak disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Borettslagets vaktmester fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasje eller parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg direkte til vaktmesteren.

Når en garasje eller parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny andelseier etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

5. Vilkår ved leie av garasje og parkeringsplass

5.1. Avtale og depositum

(1) En andelseier som blir tildelt en garasje eller parkeringsplass må inngå leieavtale, betale et depositum, og en engangsavgift (gebyr) til forretningsfører før plassen kan tas i bruk.

6. Parkering- og lading av ladbart kjøretøy

(1) Borettslaget har ladeplasser for ladbare kjøretøy som alle andelseiere eller besøkende kan benytte for el-kjøretøy eller ladbar hybrid .

(2) Borettslaget har avtale med driftselskap for ladepunkter som fakturerer brukere direkte for strømforbruk ved lading. For å få tilgang til lading må andelseierne ta kontakt med Driftsstjenesten i borettslaget og inngå individuell avtale.

(3) Ladeplassene kan utelukkende brukes til lading, ikke til parkering. Det forutsetter at kjøretøy står på ladeplassen med ladekabel tilkoblet til kjøretøyet. Brukerne skal flytte kjøretøy til vanlig parkeringsplass når bilen er fulladet.

(4) Maksimal tillat ladetid er 16 timer for el-kjøretøy og 6 timer for ladbar hybrid.
Ved overskridelse av maksimal ladetid vil det bli ilagt parkeringsavgift som er varslet på skilt ved ladeplassene.
Ikke-ladbare kjøretøy eller ladbare kjøretøy uten tilkoblet ladekabel vil få parkeringsbot.

7. Forholdet til vedtekter og ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Håkon Jarls vei 2B
Andelsnr. 212 Orgnr. 851488782 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0097

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stig Reklev
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 95 06 41 40
E-post: stig.reklev@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater