PRIVATMEGLEREN

KONGEVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

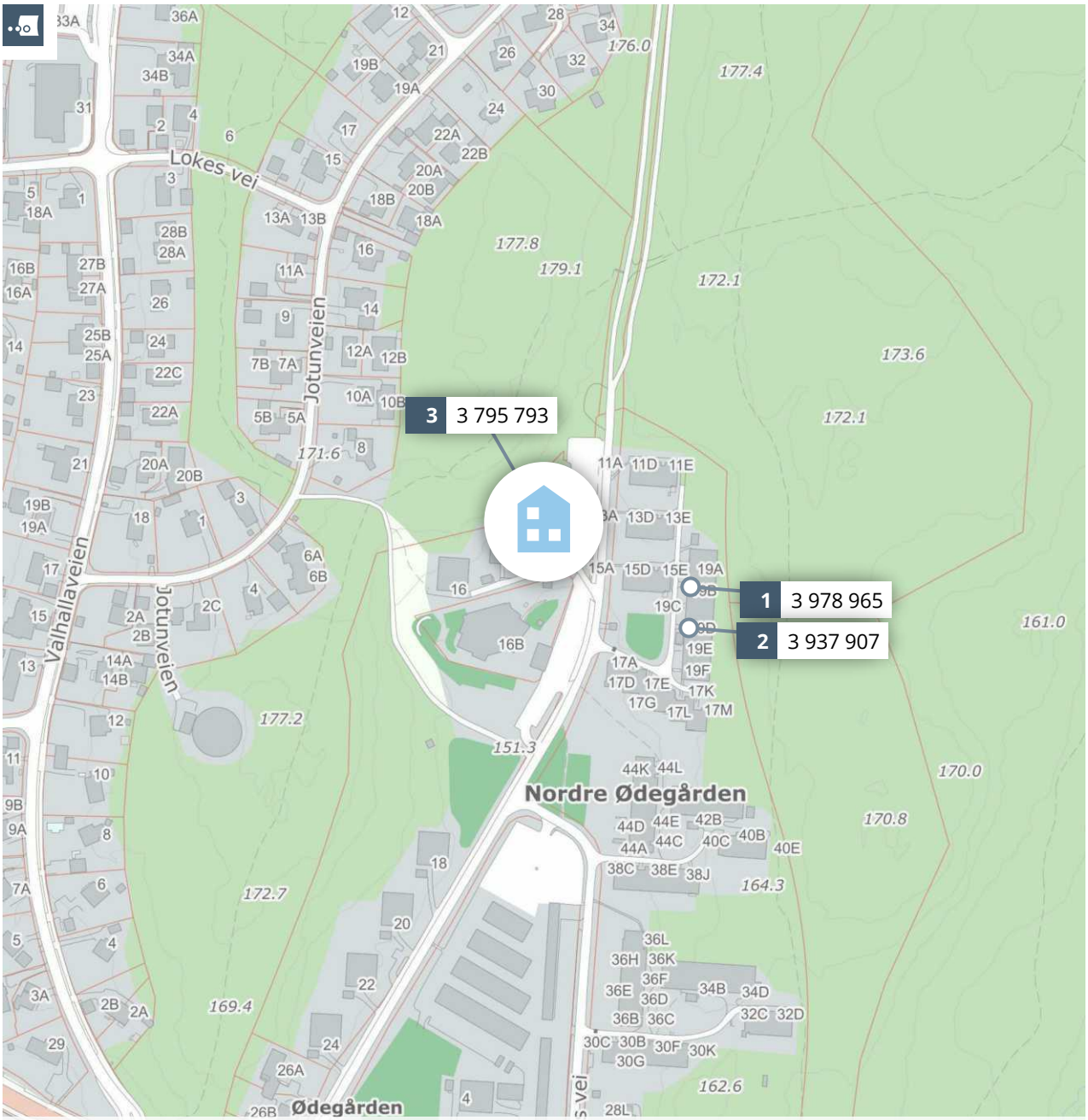
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGEVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongeveien 12, 1412 SOFIEMYR

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

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

Verdivurdert til

3 500 000

290 328	3 790 328	51 922
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 239
Formue	3 612
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongeveien 19 B 68 m² 1962 3. etg 2 sov	03.11.2025	3 680 000	**3 680 000**	298 965	3 978 965	**58 514**
2 Kongeveien 19 D 68 m² 1962 2. etg 2 sov	06.01.2026	3 680 000	**3 640 000**	297 907	3 937 907	**57 910**
3 Kongeveien 12 73 m² 1962 2. etg 3 sov	23.02.2026	3 500 000	**3 500 000**	295 793	3 795 793	**51 997**

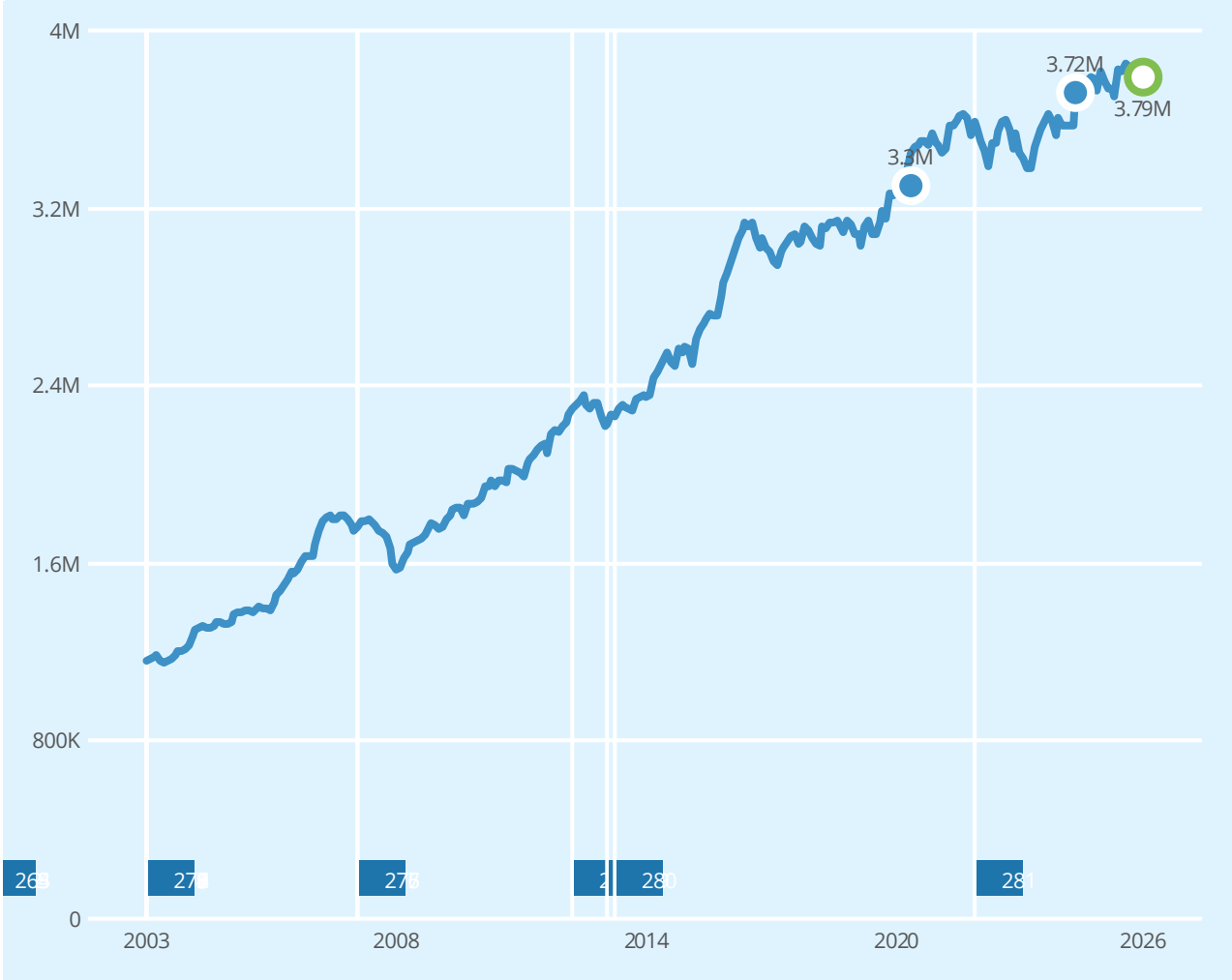
En romslig og praktisk 3-roms leilighet med gjennomgående god planløsning, to soverom, stor balkong og hyggelig utsyn. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler og flotte rekreasjonsområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



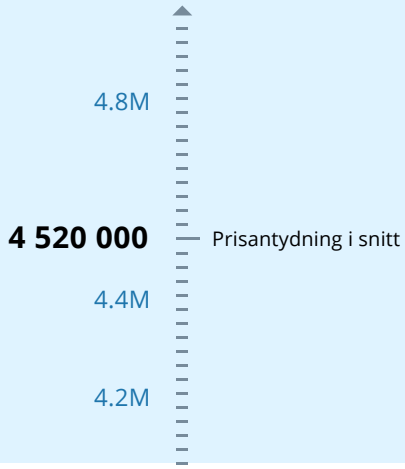
1
2
3
4
5
6
7

+274 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.01.2025	27.01.2025	14.03.2025	3 350 000	3 400 000	319 178	3 719 178
29.12.2020	02.02.2021	06.04.2021	3 050 000	2 940 000	362 000	3 302 000

Leiligheter til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

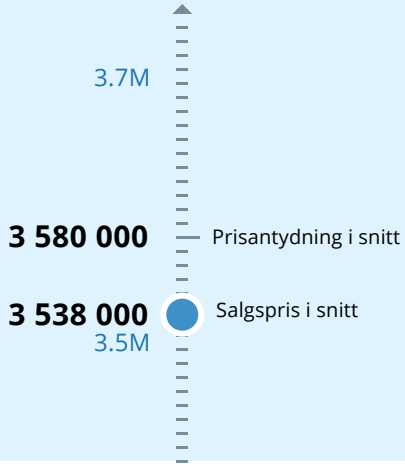
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i 1412 SOFIEMYR siste 3 mnd

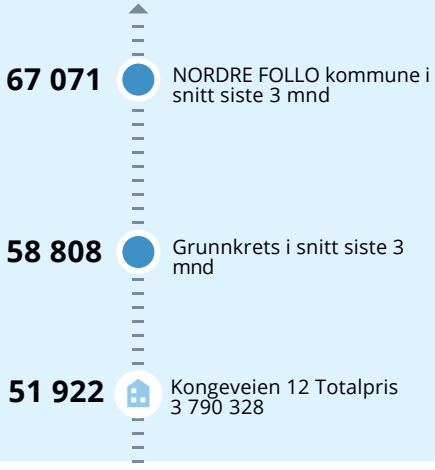
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

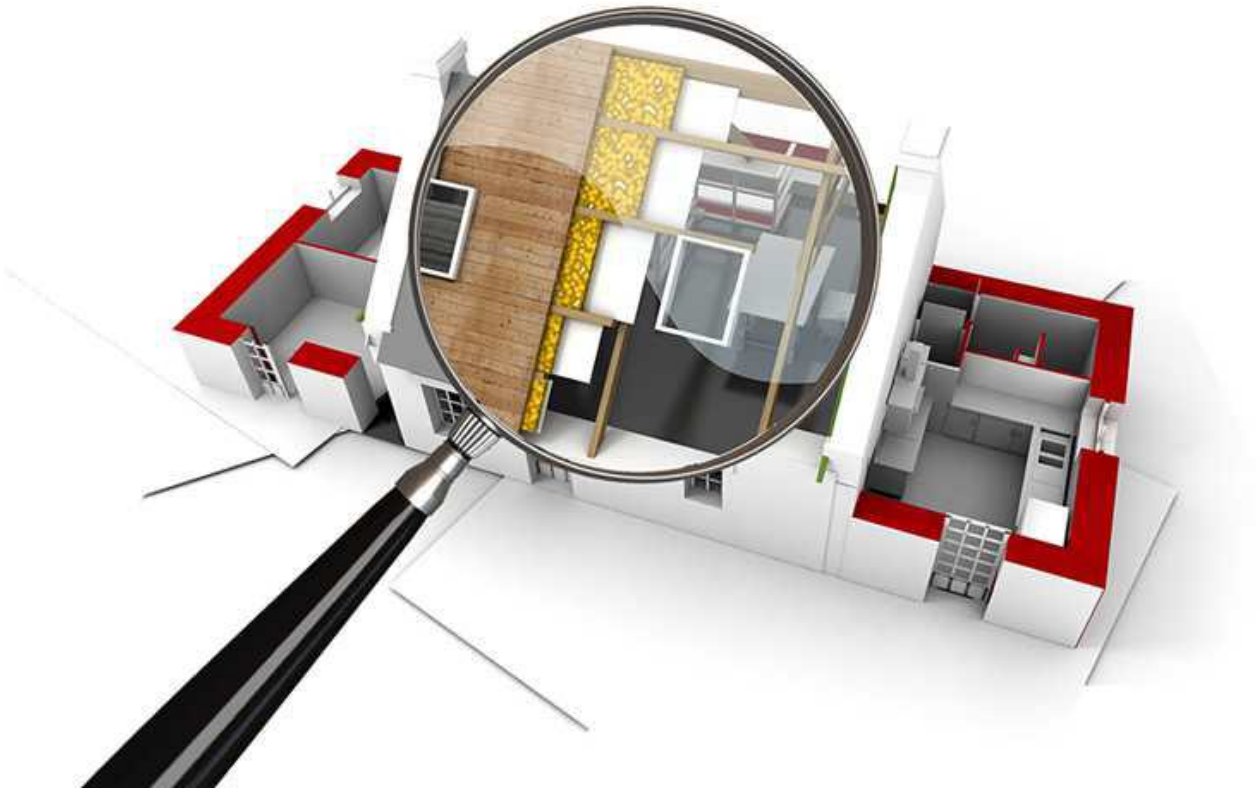
Kongeveien 12, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 82

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1924 **Eiendomsverdi ref nr:** PO1204

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bebyggelsen er oppført på grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong med innfelt bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført. Utvendig fasade med teglsteinsforblendning, fasadeplater og noe trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Egen bod i 1-etasje på 2,8 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie på et soverom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

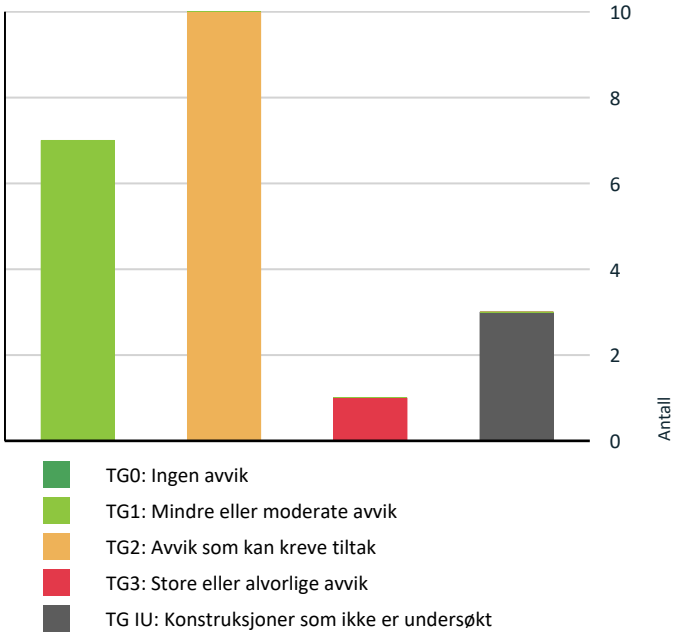
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

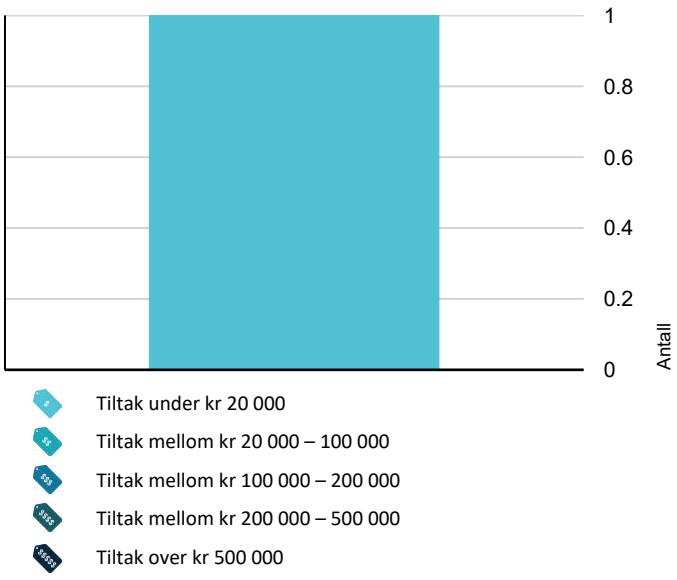
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i stue fra 1985. Vinduer ellers produsert i 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduene for å opprettholde funksjon og redusere varmetap.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Montert kodelås (Yale doorman).

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Døren har endel merker utvendig

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Dørblad subber noe til karm.

Konsekvens/tiltak

Døren bør justeres slik at dørbladet ikke subber mot karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til overbygd balkong på ca 10 kvm. Oppført i betong. Tilfaregulv og imp. terrassebord. Rekkverk i stål/aluminium.
Gulv er nylig oljet/beiset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på kjøkken/gang/stue. Noe knirk i gulv rundt om kring i leiligheten ble registrert.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Knirk i gulv bør overvåkes, da dette kan indikere bevegelser eller slitasje i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig redusert komfort og mulige utfordringer med møblering.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ildfast plate fremfor ovn er under 30 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate foran ovnen med tilstrekkelig dybde i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate under/fremfor ovn er under 30 cm

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og ved entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opplyst oppusset i 2003 jf tidligere takst. Hva som ble gjort og av hvem er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet om våtsoner/rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig tettesjikt/membran ved våtsoner og rørgjennomføringer.
Dersom det avdekkes mangler, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet.
Risikoen ved dagens tilstand er økt fare for vanninntrenging og påfølgende fuktskader, spesielt siden membranens forventede levetid nærmer seg slutten.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten ved døråpningen. Dersom høydeforskjellen er utilstrekkelig, kan vann renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel for å hindre at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller større vannpåvirkning.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fuktsikringen ved døråpningen, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår skader på tettesjiktet under.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Sveiset protanduk i gulv under påstøp. Smøremembran på vegger jf tidligere takst.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (banemembran over 20 år) = TG 2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for nedsatt funksjon og lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskifting av membran/tettesjikt for å redusere risikoen for vannskader.

Fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefalles.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det finnes løsninger hvor innebygget sisterne er sikret med avrenning til toalettskål, men det er ikke dokumentert at dette er benyttet her.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at innebygget sisterne har tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje, for eksempel avrenning til toalettskål. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Noe slitasje på enkelte fronter

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannskap for rør i rør har ikke montert overløp ut til baderommet eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres overløp eller annen kompenserende løsning for å lede eventuelt lekkasjevann fra rørskapet til sluk eller tilsvarende avløp, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledningene er passert, bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av anlegget for å unngå plutselige lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er opplyst at leiligheten har balansert ventilasjon i tidligere salgsoppgave. Anlegget ble jmf. tidligere eier montert i august 2015.
Undertegnede har ikke undersøkt dette nærmere da ventilasjonen er en sammensatt skjult konstruksjonssystemet det ikke blir foretatt funksjonstest av ved befaring. Ytterligere undersøkelser anbefalles.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje, noe som kan medføre skader på bygningen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie på et soverom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er trolig fra byggeår. Innmat i sikringsskap er byttet. Ukjent når.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

9. 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 På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverk under 1 meter

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

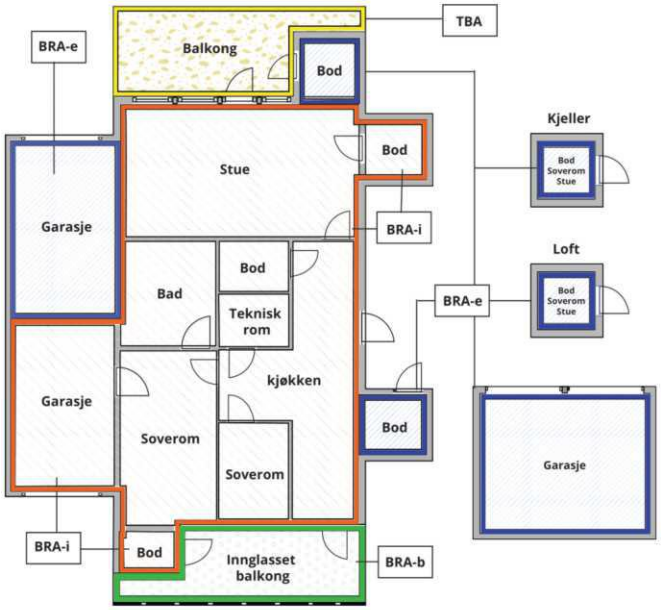
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	73			73	10
1 Etasje		3		3	
SUM	**73**	**3**			**10**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Kerry Francis Eckenroth	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kongeveien 12

Hjemmelshaver
Ødegården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØDEGÅRDEN BORETTSLAG	851488782			Eckenroth Kerry Francis, Bjøntegaard Marie Michaelsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260072
Addresse	Kongeveien 12		
Postnr.	1412	Sted	SOFIEMYR
Selgers navn	Marie M Bjøntegaard		
Selgers navn	Kerry Francis Eckenroth		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M M
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
M M
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi mistenker at det lekker noe mellom balkongene ved styrtregn eller vask av balkong. Ikke fått noen klager fra nabo.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.07.2026

Signert av *Marie M Bjøntegaard*

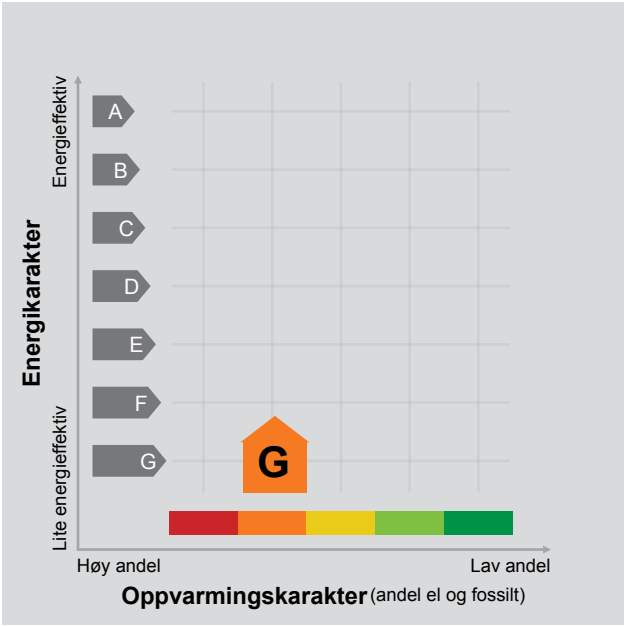
Signert av *Kerry Francis Eckenroth*

Initialer selger:
M M
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kongeveien 12
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16878790
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-63534
Dato	02.01.2025



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

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

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

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

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Boligopplysninger:

Ødegården Borettslag		**Vår ref.:**	2058/45	**Fødselsdato eier:**	25.03.1991
Kongeveien 12		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	13.05.1993
1412 SOFIEMYR		**Eiere:**	Marie Michaelsen Bjøntegaard, Kerry Eckenroth		
Organisasjonsnr:	851 488 782	**Andelsnr:**	45		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 239**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 134
	Renter IN-lån	91
	Avdrag IN-lån	77
	Felleskostnader	3 287
	Avdrag IN-lån	995
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519
	Trappevask	136

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 328	Gjeld siste årsoppg.:	295 799
Klient ajourf. lån:	129 136 264,43	Klient gj. s. årsoppg.:	129 362 984

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94987023117, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 09.06.2026: 117 147 869

Andel av saldo: 268 819

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.05.2041)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94987023109, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 185

Saldo per 09.06.2026: 9 498 557

Andel av saldo: 21 509

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.10.2041)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nils Chr. Dahl
Adresse:	Kongeveien 22
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: 95123532
E-post:	nils.chr.dahl@gmail.com

Boligopplysninger:

Ødegården Borettslag	**Vår ref.:**	2058/45	**Fødselsdato eier:**	25.03.1991
Kongeveien 12	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	13.05.1993
1412 SOFIEMYR	**Eiere:**	Marie Michaelsen Bjøntegaard, Kerry Eckenroth		

Organisasjonsnr: 851 488 782

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	295 799	Andre inntekter:	161
Annen formue:	3 612	Utgifter:	16 199		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 900
Andelsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	249/82		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	121654.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2865196

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.2021	Første innflytting:	14.03.2021	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk		

Fasiliteter:

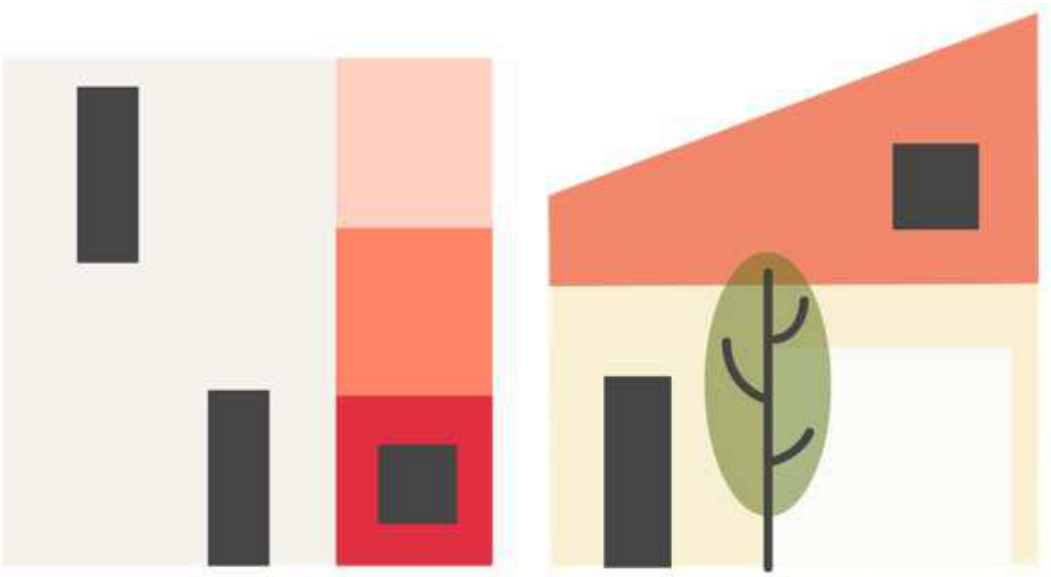
Informasjon om eierskifte med kontaktopplysninger ny eier og overtagelsesdato må sendes fra selger/megler til vaktmester: bjornar@odegarden-brl.no Dette fordi vaktmester deler ut velkomstpakke/informasjon m.m.

Parkeringsplass og/eller garasjeplass følger ikke med ved salg, men kan leies mot ekstra kostnad. Tildeling av ledige plasser gjøres av styret/vaktmester, ta kontakt med styret ved spørsmål.

Ingen forkjøpsrett

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning.

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



INNKALLING 2026

Ødegården Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 18:00

Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Ødegården Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Kollektiv TV- og bredbåndsavtale - forslag om bytte fra Telenor til Telia

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 500.000,- godkjennes

5. Kollektiv TV- og bredbåndsavtale - forslag om bytte fra Telenor til Telia

Borettslaget har i dag en kollektiv avtale med Telenor (Frihet M) til en pris på kr 689 pr. boenhet i måneden. Avtalen har lang bindingstid og over tid har det vært flere prisøkninger.

Styret har derfor vurdert alternative leverandører, og har vært i dialog med Telia Norge AS.

Telia tilbyr kollektive avtaler der alle boenheter er tilknyttet fellesavtalen, samtidig som hver husstand selv kan velge og endre sitt TV- og strømmeinnhold og bredbåndshastighet innenfor avtalens rammer. Utstyr (ruter og TV-boks) er inkludert, og Telia står for fysisk oppkobling i boenhetene.

Styret har vurdert tre varianter av Telias tilbud:

1. Telia Flex Pluss - styrets anbefaling
    - Pris. kr. 429 pr. mnd. pr. boenhet
    - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 65 valgpoeng + 250 Mbit/s bredbåndhastighet
2. Telia Flex Basis - rimeligere alternativ
    - Pris: kr. 399 pr. mnd. pr. boenhet
    - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 65valgpoeng + 100 Mbit/s bredbåndhastighet
    - Styret har vurdert Flex Basis, men mener at ytelsen er for lav sett opp mot dagens og fremtidige behov i borettslaget. Styret innstiller derfor ikke på denne løsningen.
3. Fastprisalternativ
    - Fastpris innebærer ingen årlig KPI-regulering de første 3 årene.
    - Medfører et tillegg på kr. 19 pr. mnd. pr. boenhet.
    - Styret har vurdert fastprisalternativet som et tiltak for økt

prisforutsigbarhet, men vurderer at et tidsbegrenset pristillegg ikke gir tilstrekkelig merverdi. Styret innstiller derfor ikke på fastprisalternativet.

Nytt tilbud fra Telenor

Etter at styret mottok tilbud fra Telia, ble det også innhentet et nytt tilbud fra Telenor. Telenor tilbyr å videreføre dagens avtale (Telenor Frihet M), hvor tidligere prisjusteringer fjernes så prisen tilbakestilles til nivået ved avtaleinngåelse. Det innebærer en pris på 519,- pr. boenhet i måneden. Avtaletiden vil også utvides slik at den løper til mai 2028.

Avtaletid og eksisterende avtale

Avtalen med Telia har en avtaleperiode på 60 måneder, i tråd med regelverket for elektronisk kommunikasjon.

Borettslaget er i dag bundet av avtale med Telenor til mars 2028. Telia har opplyst at de vil dekke kostnader knyttet til utkjøp av eksisterende avtale, ca. 1,1 millioner, slik at borettslaget ikke belastes særskilt for dette. Forutsetningen er at overgangstidspunktet blir i løpet av høsten 2026.

Telia dekker også hele investeringskostnaden for ny løsning.

Presentasjon og dokumentasjon

Representant fra Telia Norge AS vil delta på generalforsamlingen for å presentere tilbudet og besvare spørsmål.

Utdrag av tilbudet fra Telia følger som vedlegg til innkallingen. Fullstendig tilbud er tilgjengelig i Bonabo, og kan også fås ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å si opp eksisterende kollektiv TV- og bredbånsavtale med Telenor.
2. Generalforsamlingen vedtar å inngå ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia Norge AS basert på Telia Flex Pluss, til en pris på kr. 429 pr. måned pr. boenhet.
3. Avtalen inngårs med en avtaleperiode på 60 måneder.
4. Kostnader knyttet til utkjøp av eksisterende avtale dekkes av Telia iht. tilbudet.
5. Styret gis fullmakt til å ferdigstille og signere avtalen på vegne av borettslaget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at borettslaget sier opp eksisterende avtale med Telenor og inngår ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia Norge AS basert på Telia Flex Pluss, til en pris på kr. 429 pr. måned pr. boenhet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Chr. Dahl, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anette Højfeldt, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elisabeth Syversen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robert Daniel Andersson, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonas Jensen Aabrandt, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristoffer Søgaard Skreivang, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Rigmor Bårdsen, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Olivier Alexandre Mueller, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Lene Skaget, Valgt fra 09.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ingrid Knutsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Julie Syversen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Patrik Johnsrud, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år

Valgkomiteens innstilling følger i sin helhet vedlagt.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Anette Højfeldt, Robert Daniel Andersson og Jonas Jensen Aabrandt.

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2025.

6.2 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

Varamedlemmene Rigmor Bårdsen, Olivier Alexandre Mueller og Lene Skaget er på valg.

Øvrige varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2025.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 713 544**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	6 125 214	4 822 435
Tilbakeføring av avskrivning	256 855	254 515
Kjøp / salg anleggsmidler	-857 994	-270 584 864
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 768 354	137 135 930
Endringer i andre langsiktige poster	2 202 444	130 085 527
B. Årets endring disponible midler	**-41 835**	**1 713 544**
C. Disponible midler	**1 671 709**	**1 713 544**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 298 231	2 746 087
Kortsiktig gjeld	-3 626 522	-1 032 543
C. Disponible midler	**1 671 709**	**1 713 544**

Inngående balanse på disponible midler 2024 er ikke korrekt, fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Ødegården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	35 288 384	35 710 931	35 882 467	36 068 114
Sum leieinntekt		**35 288 384**	**35 710 931**	**35 882 467**	**36 068 114**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	114 644	443 340	0	0
Sum annen inntekt		**114 644**	**443 340**	**0**	**0**
Sum inntekt		**35 403 028**	**36 154 271**	**35 882 467**	**36 068 114**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 977 510	1 825 944	1 945 000	1 959 495
Styrehonorar	3	500 000	500 000	500 000	500 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	256 855	254 515	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		799 084	719 815	700 000	732 000
Kostnad eiendom/lokale	5	878 624	1 031 402	638 000	905 000
Kommunale avgifter/renovasjon		7 848 934	8 466 073	7 872 000	8 782 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	611 528	653 766	700 000	679 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	231 828	147 398	200 000	156 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 089 455	4 658 253	3 450 000	3 467 000
Revisjonshonorar		41 813	27 628	35 000	25 000
Forretningsførerhonorar		375 000	494 705	375 000	392 000
Andre honorar	9	111 557	156 512	88 000	101 000
Kontorkostnad		46 825	79 572	90 000	67 000
TV/bredbånd		3 366 789	2 748 638	3 367 000	3 435 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		387 483	152 783	125 000	212 000
Kontingent og gaver		5 305	4 375	0	6 000
Forsikring		1 792 710	1 649 776	1 793 000	1 487 000
Andre kostnader	10	55 634	41 033	50 000	40 000
Sum kostnad		**22 376 933**	**23 612 187**	**21 928 000**	**22 945 495**
Driftsresultat før IN		**13 026 096**	**12 542 084**	**13 954 467**	**13 122 619**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		56 226	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**13 082 322**	**12 542 084**	**13 954 467**	**13 122 619**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		77 538	78 237	0	50 000
Rentekostnad		7 034 645	7 797 885	7 893 908	6 467 474
Netto finansposter		**6 957 107**	**7 719 648**	**7 893 908**	**6 417 474**
Årsresultat		**6 125 214**	**4 822 435**	**6 060 559**	**6 705 145**
Overført til/fra annen egenkapital		6 125 214	4 822 435	0	0
SUM OVERFØRINGER		**6 125 214**	**4 822 435**	**0**	**0**

Balanse 2025 Ødegården Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	575 686	575 686
Bygninger	4	265 213 082	265 213 082
Påkostninger	4	858 000	0
Garasjer	4	1 428 883	1 451 365
Andre driftsmidler	4	2 855 837	3 090 215
Sum anleggsmidler		**270 931 488**	**270 330 348**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		230 975	0
Kundefordringer		4 150	62 678
Andre kortsiktige fordringer		336 636	2 115
Forskuddsbetalte kostnader		2 167 640	308 414
Innestående konsernkonto og bank		2 558 830	2 372 881
Sum omløpsmidler		**5 298 231**	**2 746 087**
SUM EIENDELER		**276 229 719**	**273 076 436**

Balanse 2025 Ødegården Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		44 100	44 100
Sum innskutt egenkapital		**44 100**	**44 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 332 127	86 206 912
Sum opptjent egenkapital		**92 332 127**	**86 206 912**
Sum egenkapital	**11**	**92 376 227**	**86 251 012**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	129 367 576	136 965 840
Annen langsiktig gjeld		0	170 090
Borettsinnskudd		48 656 950	48 656 950
IN nedbetalt fellesgjeld	12	2 202 444	0
Sum langsiktig gjeld		**180 226 970**	**185 792 880**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		102 854	0
Leverandørgjeld		2 966 985	784 043
Skyldig off. myndigheter		123 599	22 291
Påløpne renter		34 380	41 912
Annen kortsiktig gjeld		398 703	184 296
Sum kortsiktig gjeld		**3 626 522**	**1 032 543**
Sum gjeld		**183 853 492**	**186 825 423**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**276 229 719**	**273 076 436**
Pantstillelser	13	180 226 970	185 792 880

Sted:_____ Dato:_____

Nils Chr. Dahl Styreleder	Kristoffer Søgaard Skreivang Styremedlem	Robert Daniel Andersson Styremedlem
Jonas Jensen Aabrandt Styremedlem	Anette Højfeldt Styremedlem	Elisabeth Syversen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Usbl overtok dette regnskap 01.01.2025.
Tidligere regnskapsfører har benyttet seg av egenkapitalsmetoden ved håndtering av IN-lån.
Fra om med 01.01.2025 er dette endret til gjeldsmetoden.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Depositum garasjer har i 2025 blitt reklassifisert fra langsiktig gjeld til kortsiktig gjeld.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	18 145 656	34 980 536
3603 Tomgangsleie	0	-179 027
3609 Leie parkering	706 250	0
3617 Inntekt trappevask	466 347	0
3618 Strøm el-bil	258 739	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	3 368 358	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 956 402	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	5 381 432	909 422
3690 Inntekt utleie selskapslokale	5 200	0
Sum	**35 288 384**	**35 710 931**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	2 769	382 040
3999 Andre inntekter	111 875	61 300
Sum	**114 644**	**443 340**

Konto 3990 Inntektsføring gamle depositum garasje.
Konto 3999 Inntektsføring oppgjør avsluttet sak BankAdvisor AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	1 179 350	0
5102 Overtid fra lønnssystemet	166 296	91 171
5103 Lønn forrige forr.fører	0	1 196 447
5120 Timelønn fra lønnssystemet	51 840	0
5128 Annen lønn forrige forr.fører	-216	0
5150 Påløpne feriepenger	167 698	158 096
5400 Arbeidsgiveravgift	281 930	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	23 645	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	281 558
5423 AFP forrige forretn.fører	0	21 178
5424 AFP pensjon	31 189	0
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	0	1 462
5753 Tjenestepensjon OTP	75 778	29 975
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-2 331	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	2 331	-2 115
5965 Arbeidstøy	0	30 102
5972 Gaver ansatte, ikke innberetningspliktig	0	9 194
5990 Andre personalkostnader	0	8 876
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	500 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	500 000
Sum	**2 477 510**	**2 325 944**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,15.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Avfallsanlegg	Aktivitetsrom	Traktor	Varebil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	265 213 082	575 686	3 896 295	154 704	95 542	70 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	265 213 082	575 686	3 896 295	154 704	95 542	70 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 071 481	154 704	95 542	63 694
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	265 213 082	575 686	2 824 814	0	0	7 106
Årets avskrivninger :	0	0	194 815	2 000	10 011	14 213
Anskaffelsesår :	1960	1960	2020	2018	2020	2021
Antatt levetid i år :			20	7	5	5

	Sykkelstativ	Leskur	Parkeringsanleg	Garasjeanlegg	Flomsikring
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 156	77 000	1 230 165	449 926	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	858 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 156	77 000	1 230 165	449 926	858 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 239	77 000	0	251 208	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 917	0	1 230 165	198 718	858 000
Årets avskrivninger :	8 200	5 134	0	22 496	0
Anskaffelsesår :	2021	2020	1960	2014	2025
Antatt levetid i år :	7	5		20	

Borettslaget består av 441 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 249 og b.nr 82 i Nordre Follo Kommune. Eiertomt på 121 654,10 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA nr. SP2865196.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	61 355	0
6361 Fast renhold	474 226	368 430
6362 Skadedyrutryddelse	80 430	71 907
6390 Andre driftskostnader	7 555	499 614
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 096	0
6392 Containerleie/tømming	95 484	91 452
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	138 478	0
Sum	**878 624**	**1 031 402**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	605 713	653 766
6420 Epost i Bonabo/Webhotell/Microsoft/Domene	5 816	0
Sum	**611 528**	**653 766**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	47 532	0
6540 Inventar	40 605	0
6541 Kontormaskiner	1 949	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	28 685	0
6552 Driftsmateriell	56 129	147 398
6570 Arbeidstøy	56 928	0
Sum	**231 828**	**147 398**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	132 250	990 556
6602 Vedlikehold VVS	26 785	243 735
6603 Vedlikehold elektro	562 305	301 812
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	8 027
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 148 011	460 242
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	148 861	387 754
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	343 613	21 070
6630 Egenandel forsikring	48 647	42 000
6641 Malerarbeider	46 912	0
6642 Snekkerarbeid	32 825	0
6643 Glassarbeid/Vindu	257 615	0
6644 Fasade/balkonger	0	2 203 059
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	78 874	0
6648 Vedlikehold dører og porter	262 756	0
Sum	**3 089 455**	**4 658 253**

Konto 6601 Kostnader til utbedring av mur.
Konto 6603 Kostnader til blant annet utskiftning av ladebokser, el-kontroll, skiftet lastebryter til hovedbryter, samt diverse.
Konto 6613 Kostnader til rehabilitering parkeringsplass, lekeapparater med fradrag for tilskudd fra Usbl Miljøfond kr 100 000, samt senket kum.
Konto 6617 Kostnader til serviceavtale, årskontroll, samt montert feieluke.
Konto 6621 Kostnader til diverse reparasjoner ventilasjon, inkludert filterpakke 2025.
Konto 6643 Kostnader til utskifting av vinduer.
Konto 6645 Kostnader til utbedring himling, reparasjon nedløp og montert stigetrinn.
Konto 6648 Kostnader til serviceavtale og reparasjon garasjeport, samt byttet port traktorgarasje.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	67 275	0
6720 Juridisk honorar	0	65 853
6730 Teknisk honorar	7 712	79 620
6750 Vakthold	36 570	11 040
Sum	**111 557**	**156 512**

Konto 6714 Kostnader til IN-avtale, lønnsavtale, samt aktivering viderefakturering i Bonabo.
Konto 6730 Kostnader til radonmåling.
Konto 6750 Kostnader til beredskapsavgift parkering, abonnement bedriftsalarm, samt serviceavtale Sikkerhetsgruppen.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	17 376	18 182
7719 Møter, div. styret	22 963	11 750
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	3 600
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	4 400
7770 Betalingskostnader	1 855	3 101
7772 Omkostninger inkasso	2 728	0
7773 Omkostninger innkreving	6 040	0
7790 Andre kostnader	3 240	0
7792 Øredifferanse	15	0
7795 Husleietap	-84	0
Sum	**55 634**	**41 033**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	44 100	0	44 100
Sum innskutt egenkapital	**44 100**	**0**	**44 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	86 206 912	6 125 215	92 332 127
Sum opptjent egenkapital	**86 206 912**	**6 125 215**	**92 332 127**
Sum egenkapital	**86 251 012**	**6 125 215**	**92 376 227**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Lånenummer:	**94987023109**	**94987023117**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	4.85 %	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.10.2041	30.05.2041
Opprinnelig lånebeløp:	10 287 765	127 114 251
Lånesaldo 01.01:	10 256 108	126 709 732
Avdrag i perioden:	560 215	7 038 049
Lånesaldo 31.12:	**9 695 893**	**119 671 683**
Saldo 5 år frem i tid:	7 371 140	89 876 342
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	173 601	2 085 069
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 085	52 141
Andelssaldo 31.12:	**169 517**	**2 032 928**
Sum pantegjeld for lån:	**9 865 409**	**121 704 611**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987023109	9	38 013	342 117
	7	34 350	240 450
	3	29 447	88 341
	7	25 780	180 460
	1	25 778	25 778
	1	25 777	25 777
	1	25 776	25 776
	2	25 775	51 550
	4	25 774	103 096
	2	25 771	51 542
	2	25 770	51 540
	1	25 767	25 767
	1	25 765	25 765
	6	25 764	154 584
	14	24 756	346 584
	3	24 755	74 265
	1	24 753	24 753
	3	24 752	74 256
	1	24 751	24 751
	2	24 750	49 500
	7	24 749	173 243
	8	24 748	197 984
	2	24 747	49 494
	3	24 746	74 238
	1	24 744	24 744
	1	24 742	24 742
	1	24 741	24 741
	3	24 740	74 220
	10	24 739	247 390

Langsiktig gjeld

1	24 737	24 737
1	24 528	24 528
2	24 438	48 876
15	24 033	360 495
4	23 328	93 312
3	22 920	68 760
8	22 919	183 352
1	22 917	22 917
1	22 915	22 915
5	22 910	114 550
1	22 909	22 909
1	22 907	22 907
1	22 906	22 906
4	22 903	91 612
3	22 902	68 706
1	22 899	22 899
18	22 822	410 796
3	22 336	67 008
5	22 335	111 675
1	22 330	22 330
4	22 329	89 316
2	22 327	44 654
1	22 326	22 326
3	22 319	66 957
2	22 315	44 630
14	21 900	306 600
15	21 899	328 485
21	21 898	459 858
4	21 896	87 584
2	21 894	43 788
1	21 893	21 893
11	21 891	240 801
30	21 890	656 700
14	21 889	306 446
6	21 888	131 328
7	21 887	153 209
2	21 886	43 772
9	21 885	196 965
6	21 884	131 304
8	21 883	175 064
12	21 882	262 584
14	21 881	306 334
10	21 880	218 800
1	18 114	18 114
2	18 113	36 226
8	18 112	144 896
4	18 111	72 444
4	18 110	72 440
3	18 109	54 327
2	18 108	36 216
5	15 987	79 935

Langsiktig gjeld

	1	15 986	15 986
	1	15 985	15 985
	2	15 981	31 962
	1	15 980	15 980
	1	15 977	15 977
	1	15 972	15 972
	1	15 970	15 970
	1	8 420	8 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987023117	8	475 212	3 801 696
	7	429 349	3 005 443
	3	368 167	1 104 501
	1	340 358	340 358
	1	322 314	322 314
	2	322 312	644 624
	4	322 311	1 289 244
	8	322 310	2 578 480
	5	322 309	1 611 545
	1	322 308	322 308
	3	322 307	966 921
	3	322 306	966 918
	1	309 564	309 564
	1	309 563	309 563
	5	309 562	1 547 810
	6	309 561	1 857 366
	10	309 560	3 095 600
	13	309 559	4 024 267
	10	309 558	3 095 580
	2	309 557	619 114
	4	309 556	1 238 224
	2	309 555	619 110
	6	309 554	1 857 324
	1	307 019	307 019
	2	305 741	611 482
	15	300 637	4 509 555
	4	291 727	1 166 908
	1	286 635	286 635
	1	286 634	286 634
	1	286 632	286 632
	7	286 630	2 006 410
	8	286 628	2 293 024
	3	286 625	859 875
	3	286 624	859 872
	2	286 623	573 246
	18	285 359	5 136 462
	2	278 995	557 990
	1	278 994	278 994
	1	278 993	278 993
	1	278 992	278 992
	5	278 991	1 394 955
	5	278 990	1 394 950

Langsiktig gjeld

5	278 987	1 394 935
2	273 905	547 810
16	273 904	4 382 464
19	273 903	5 204 157
12	273 902	3 286 824
38	273 901	10 408 238
38	273 900	10 408 200
15	273 899	4 108 485
2	273 898	547 796
30	273 897	8 216 910
13	273 896	3 560 648
1	252 269	252 269
1	238 545	238 545
1	226 751	226 751
2	226 749	453 498
8	226 748	1 813 984
6	226 747	1 360 482
1	226 746	226 746
2	226 742	453 484
3	226 741	680 223
1	226 740	226 740
1	199 984	199 984
1	199 982	199 982
2	199 981	399 962
6	199 980	1 199 880
1	199 978	199 978
1	199 973	199 973
1	199 971	199 971
1	86 961	86 961
1	40 579	40 579
1	36 855	36 855
1	11 823	11 823

Usbl overtok dette regnskap 01.01.2025.
Tidligere regnskapsfører har benyttet seg av egenkapitalsmetoden ved håndtering av IN-lån.
Fra om med 01.01.2025 er dette endret til gjeldsmetoden.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	131 570 020
Innskuddskapital	48 656 950
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**180 226 970**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**268 075 651**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 48 831 250,-.

Resultat og balanse med noter for Ødegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

Styreleder	Nils Chr. Dahl (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Søgaard Skreivang (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jonas Jensen Aabrandt (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Robert Daniel Andersson (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Anette Højfeldt (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Syversen (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ødegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: A7BSY-UL59R-IHJP2-S40I7-L1AR0-659AZ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A7BSY-UL59R-IHJP2-S40I7-L1AR0-659AZ

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 08:38:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A7BSY-UL59R-IHJP2-S40I7-L1AR0-659AZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Ødegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Chr. Dahl
Styremedlem, Anette Højfeldt
Styremedlem, Elisabeth Syversen
Styremedlem, Robert Daniel Andersson
Styremedlem, Jonas Jensen Aabrandt
Styremedlem, Kristoffer Søgaard Skreivang
Varamedlem, Rigmor Bårdsen
Varamedlem, Olivier Alexandre Mueller
Varamedlem, Lene Skaget
Varamedlem, Ingrid Knutsen
Varamedlem, Julie Syversen
Varamedlem, Patrik Johnsrud

Styret i Ødegården Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Valgkomiteen har bestått av: Tom Backe og Steinar Conradi Clausen.

Kontaktinformasjon

Styret

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

Bonabo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på https://www.usbl.no/om-oss/bonabo Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Virksomhetens art

Ødegården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ødegården Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 851488782

Ødegården Borettslag består av 441 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ødegården Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2865196. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Ødegården Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll og rens av hovedtavler i blokker og kontroll av sikringsskap i boder til rekkehus.
- Gått vernerunde i borettslaget
- Kontroll av lekeplasser

Styrets arbeid

Styrets arbeid – Årsrapport

I perioden mai 2025 – mai 2026 har styret i Ødegården borettslag vært beskjeftiget med:

Regulære saker:

Det er avholdt 12 ordinære styremøter, siste møte før papirene til GF ble klargjort var 7 april

2026. Ordinære styremøter er avholdt hver tirsdag andre uke i måneden med åpen halvtime.

Nye medlemmer etter GF 2025: Elisabeth Syversen og Kristoffer Skreivang.

Nye varamedlemmer:

Ingrid Knutsen, Julie Syversen og Patrik Johnsrud.

Valgkomite: Tom Backe og Steinar Clausen.

Nye medlemmer har gjennomført kurs i grunnleggende styrearbeid og i bruk av Bonabo. Styremedlemmer har deltatt på ulike kurs i regi av USBL.

Hovedsaker:

Et nytt felt av parkeringsområdet ved garasjeanlegget er blitt asfaltert området er på ca.1.400 kvm.

De gamle blå elbil laderne er blitt byttet ut med nye etter mye feil og utkopling av sikringer. De nye laderne ser ut til å fungere bra.

Styret behandler klagesaker opp mot brudd på vedtekter og husordensregler. Det har vært få klagesaker i perioden. Det er fortsatt utfordringer med enkelte beboere i leiligheter eid av kommunen. Styret har løpende kontakt med kommunen med egen kontakt/ saksbehandler.

Det er viktig at klager på kommunale leiligheter blir sendt styret på epost.

Styret oppfordrer alle beboere til dialog med naboer i første omgang. Klager sendes skriftlig til styret på epost: styret.odegarden@mittusbl.no.

Etter søknad ble borettslaget tildelt midler på 100.000, - leke plass bordtennisbord, styrke apparater mm. Dette blir montert opp våren 2026 ved basket ball området.

Bevar vedlikehold modul i USBL blir opprettet. Et styringsverktøy for kartlegging av fremtidigvedlikehold behov. Dette gjøres for å få et bredere og mer presist bilde av vedlikeholdskostnadene både hva det vil koste og når det lar seg gjennomføre.

Bevar HMS modul i USBL igangsettes. Styret har fra før utarbeidet en HMS -håndbok. Dette verktøyet gir oss mulighet til laste inn dokumenter og oppfølging av HMS arbeidet.

Med de to modulene blir alt lagret på et sted lett å finne og ha kontroll på historikken. Det blir også lettere for fremtidige styremedlemmer og finne frem dokumentert arbeid.

Det har vært organisert diverse sosiale sammenkomster organisert av varamedlemmer: Julegrantenning, quizkvelder, byttedag og strikkekvelder.

Dagens parkeringsoblater er gyldige ut 2026. Det blir produsert nye oblater og gjesteparkeringskort.

Grunnet økning av pris fra Telenor på bredbånd og tv ser styret nå etter mulighet til bytte av leverandør. Dagens avtale med Telenor er på 6 år 2022 til 2028. Det blir da utkjøp av rest periode og ny avtale med bedre priser til bober.

Styret har opprettet to bank sparekontoer. En til avsetting fremtidig vedlikehold og den andre er øremerket til garasjer og parkeringsområdet. Det settes av et fast beløp til disse hver måned.

Forestående vedlikehold

- Rensing av ventilasjonsanlegg i boenhetene.
- Maling av oppgangene blokkene.
- Asfaltering
- Skifte dører inngangsparti i blokkene - langsiktig
- Bytte Velux vinduer - fortløpende.
- Utbedre soil-rør – langsiktig.
- Reparere balkonger - langsiktig

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tilbud til Ødegården Borettslag

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv Flex avtale som gir beboerne individuell valgfrihet blant ulike TV- og bredbåndkombinasjoner, som dekker behovet for de fleste beboere. Med nedenfor nevnte bredbåndhastighet, kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Den kollektive avtalen gir også tilgang til Telia's strømme- og TV-tjenester, med alle de største strømmetjenestene, 15 inkluderte TV-kanaler, i tillegg til massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, nytt utstyr, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- Med Flex Pluss får beboerne individuell valgfrihet mellom:
  - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 105 valgpoeng + 50 Mbit/s bredbåndhastighet
  - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 85 valgpoeng + 100 Mbit/s bredbåndhastighet
  - **Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 65 valgpoeng + 250 Mbit/s bredbåndhastighet**
  - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 45 valgpoeng + 500 Mbit/s bredbåndhastighet
  - Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 20 valgpoeng + 750 Mbit/s bredbåndhastighet
  - 1000 Mbit/s bredbåndhastighet uten kollektive TV tjenester
- Full fleksibilitet for hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke, som kan bytte mellom ovennevnte alternativer, så ofte de vil, et ubegrenset antall ganger; helt uten tillegg i prisen
- Rabatterte priser for de som ønsker å oppgradere utover det som er inkludert i kollektivt tjenesteinnhold
- «Trygg på Nett» trygghetspakke (ID tyveriforsikring, webhjelp, ubegrenset skylagring og foreldrekontroll)
- Nytt utstyr (ruter og TV-boks)
- Tilgang til Telias butikker for personlig service

Pris
429,- kr/mnd pr boenhet

Pris er inkludert 20 kroner USBL rabatt og 5 ekstra valgpoeng.

Avtaletid
I henhold til Lov om elektronisk kommunikasjon(ekomloven), så er det fastsatt at avtaleperiode på tjeneste er 60 mnd. Avtaleperiode for infrastruktur er 60 mnd., og står i forhold til leverandøren sine investeringer og kostnader.

Utstyr
Telia Play Box og Smart wifi router er inklusiv i kollektiv avtale.

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Telia dekker hele investeringskostnaden pålydende kr 3 588 224. Eks.mva. Dette er inkludert ca 1,1 million i utkjøp av dagens avtale ved 01.10.2026. Borettslaget må fremlegge dokumentasjon på dagens interne nett før igangsettelse. Alle husstander tilknyttes avtalen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne.
Det tas forbehold om nødvendige tillatelser i forhold til planlagt fremføring.
Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Tommy Pedersen
Sales Manager Nye kunder i Telia Norge



Fellesavtalen i deres boligsammenslutning:

Telia Flex Pluss

Beboere kan for eksempel velge dette i fellesavtalen:

250 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer for 2-3 personer i samme husstand som bruker flere enheter hver. Litt over normal internettbruk. Vil kunne strømme i god kvalitet.

65 TV-poeng

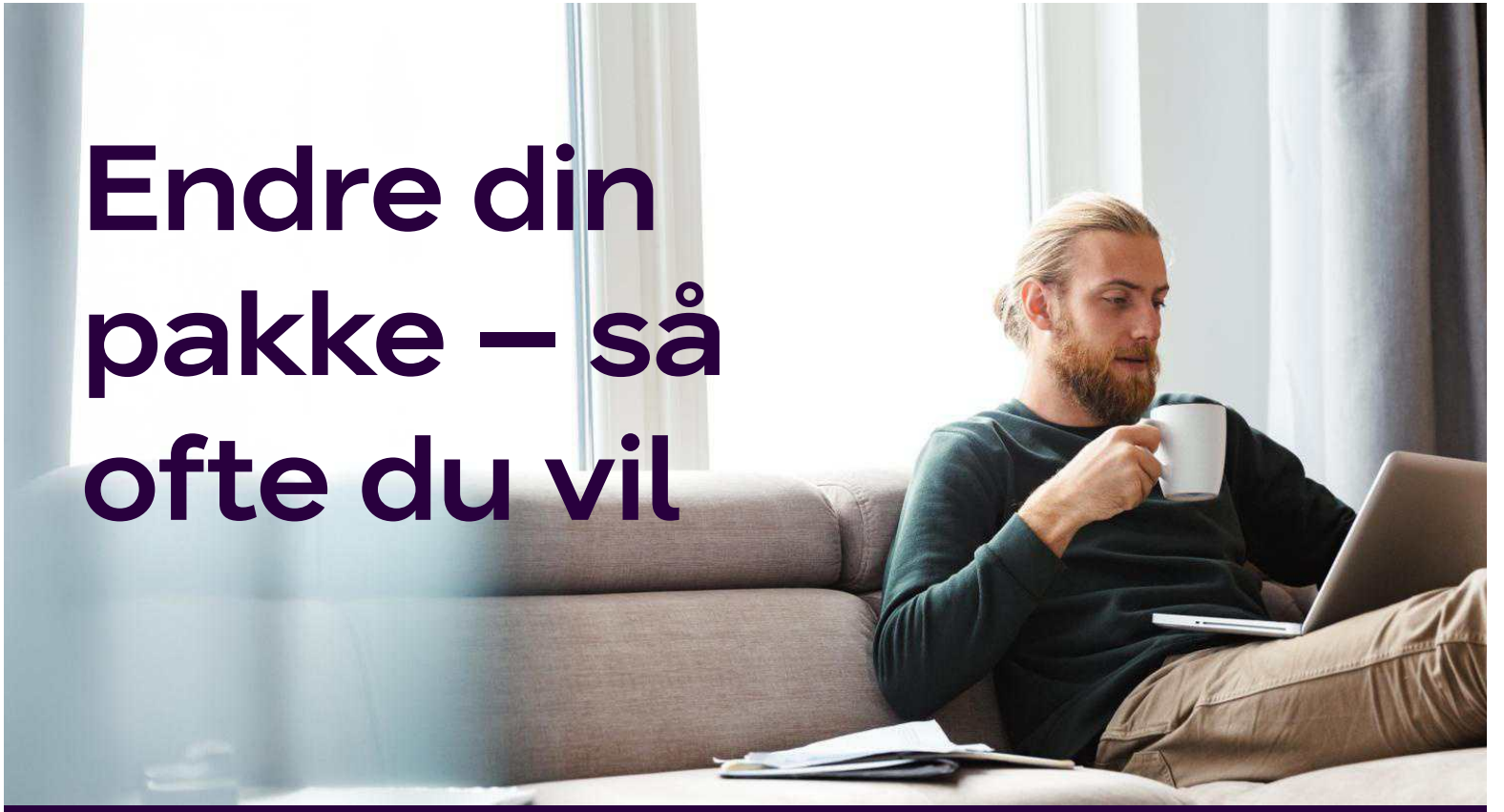
NETFLIX 50 poeng	max 30 poeng	viaplay 30 poeng	skySHOWTIME 30 poeng	prime 20 poeng
EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 Eurosport-pakken 10 poeng	svt2 2 poeng	sport 20 poeng	VG TV 1 poeng	CNN 1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad:

Bredbånd 1000 Mbit/s		**Uten TV**
Bredbånd 750 Mbit/s		**Telia Play** 20 poeng
Bredbånd 500 Mbit/s	↑	**Telia Play** 45 poeng
Bredbånd 250 Mbit/s		**Telia Play** 65 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s	↓	**Telia Play** 85 poeng
Bredbånd 50 Mbit/s		**Telia Play** 105 poeng



endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer.



Endre din pakke – så ofte du vil

Mandag til fredag

250 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas i ukedagene når han jobber hjemmefra.

60 poeng:

NETFLIX 50 poeng

2 Play 10 poeng

I helgen

50 Mbit/s

Passer Thomas i helgen når han ikke jobber hjemmefra, og heller vil strømmeflere filmer og serier.

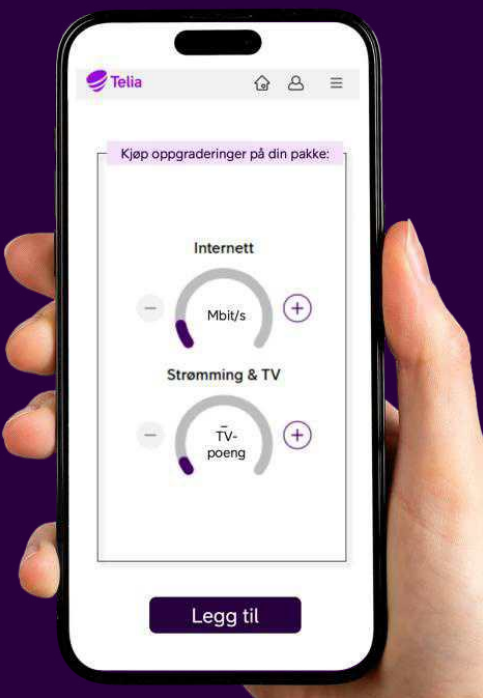
120 poeng:

NETFLIX 50 poeng

2 Play 10 poeng

viaplay 30 poeng

HBOmax 30 poeng



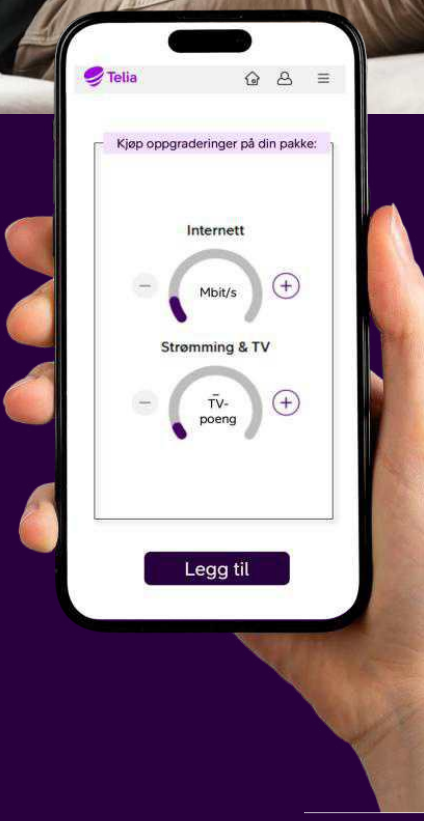
Hver husstand har også mulighet til å kjøpe høyere hastighet og mer TV-poeng

Du kan endre din sammensetning av TV og bredbånd helt uten ekstra kostnad – men har du behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan du kjøpe dette selv på en egen faktura til Telia.

Logg inn på telia.no/minside for å kjøpe høyere bredbåndshastighet og fler TV-poeng.

Mulighet til å kjøpe mer





Oppgrader pakken din med egne tilpasninger:

	50 Mbit/s	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	-	-	-	-	-	Ingen kostnad
20 TV-poeng	-	-	-	-	Ingen kostnad	289 kr/md.
45 TV-poeng	-	-	-	Ingen kostnad	289 kr/md.	389 kr/md.
65 TV-poeng	-	-	Ingen kostnad	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.
85 TV-poeng	-	Ingen kostnad	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.	589 kr/md.
105 TV-poeng	Ingen kostnad	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.	589 kr/md.	689 kr/md.

«Inkludert» betyr at valget er inkludert i rammene for fellesavtalen (se første side), og beboer kan velge dette alternativer uten ekstra kostnad.

Alt du trenger på Min Side

På **telia.no/minside** kan du logge inn og få full kontroll over ditt kundeforhold, og eventuelt gjøre flere tilpasninger på din pakke.

Her kan du for eksempel endre internetthastighet, legge til ekstra utstyr, se faktura og mye mer. Har du et mobilabonnement hos Telia, vil du også kunne se det her.

Valgkomiteens innstilling for perioden 2026 – 2028

Forslag til styremedlemmer:

Lene Skaget.
Lene er 51 år og utdannet Audiopedagog/spesialpedagog, hun er oppvokst og bodd på Tårnåsen i alle år. Hun flyttet til Ødegården for 3 år siden. Lene er ansatt Statped.. Hun har sittet i vel-utvalget / vararepresentant siden 2024.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Lene Skaget for perioden 2026 2028

Leif Andresen Lier.
Leif er 50 år og utdannet fra Befalsskolen for kavaleriet og IT Akademiet. Han har vært styreleder i Holmlia Sportsklubb, styremedlem i Holmlia veien boligsameie. Leif er i dag salgssjef i Sikkerhetsgruppen AS hvor han har personalansvar for 10 ansatte. Han er gift, 3 barn og barn nummer 4 er på vei. Leif flyttet til Ødegården våren 2025.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Leif Andresen Lier for perioden 2026 – 2028

Forslag til vararepresentanter / vel-utvalget:

Linda Anette Bergskås-Mikalsen.
Linda er 46 år og har utdannelse i Barn & ungdomsarbeid. Hun jobber med barn og har selv 4 barn. Linda elsker nabolaget og magien i felleskapet som er her på Ødegården og ikke minst, hun er veldig aktiv i nærmiljøet.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Linda Anette Bergskås-Mikalsen for perioden 2026 2028.

Siri Opsahl Gustafson.
Siri er 39 år og utdannet billakkerer. Hun har jobbet på Finstadtunet sykehjem siden 2016 og er verneombud på samme sted. Hun har 2 barn og samboer. Siri sitter i FAU på Sofiemyr skole og har tidligere sittet i FAU og SU i Ødegården barnehage og Fløysbonn Ungdomskole. Siri har hatt styreverv i partiet Rødt, Nordre Follo. Hun sitter nå som nestleder i Akershus Fylkesstyre for Rødt.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Siri Opsahl Gustafson for perioden 2026 – 2028

Forslag til kandidater til valgkomiteen:

Robert Andersson.
Robert er 52 år og han er svensk men har bodd i Norge de siste 30 årene. Han er utdannet innen Bygg og Anlegg. Han har lang erfaring med personalansvar og kundebehandling. Robert har sittet i styret i Ødegården Borettslag siden 2021.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Robert Andersson for perioden 2026 – 2028

Det skal være 2 personer i Valgkomiteen. Årsmøtet må velge en kandidat til som velges for 1 år (2026 - 2027)

For Valgkomiteen i Ødegården Borettslag onsdag 8 april 2026

Steinar Clausen **Tom Backe**

Til årsmøte 4. Mai 2026

Forslag fra valgkomiteen på kandidater til styret , vel-utvalg / vararepresentanter og valgkomite.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl	Ikke på valg	2025 - 2027
Jonas Aabrandt	Gjenvalg	2026 – 2028
Elisabeth Syversen	Ikke på valg	2025 – 2027
Lene Skaget	Ny	2026 – 2028
Kristoffer Skreivang	Ikke på Valg	2025 – 2027
Leif Andersen Lier	Ny	2026 – 2028

Velutvalg/Vararepresentanter:

Rigmor Bårdsen	Gjenvalg	2026 – 2028
Linda Anette Bergskås-Mikalsen	Ny	2026 – 2028
Patrik Johnsrud	Ikke på valg	2025 – 2027
Siri Opsahl Gustafson	Ny	2026 – 2028
Julie Syversen	Ikke på valg	2025 – 2027
Oliver Muller	Ikke på valg	2025 – 2027

Valgkomiteen:

Steinar Clausen	Gjenvalg (1 år)	2026 - 2027
Robert Andersson	Ny	2026 – 2028

For Valgkomiteen i Ødegården Borettslag onsdag 8 april 2026

Steinar Clausen **Tom Backe**

_____ _____

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Edyta Gauza og Jonas J. Aabrandt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 51*

Antall fremlagte fullmakter: 17

Totalt: 68

*En andelseier kom ved behandling av årsregnskapet.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 500.000,- ble godkjent

5. Kollektiv TV- og bredbåndsavtale - forslag om bytte fra Telenor til Telia

Generalforsamlingen behandlet forslag til ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale, med styrets innstilling om bytte av leverandør fra Telenor til Telia.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

34 andelseiere stemte mot og 32 andelseiere stemte for.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Jensen Aabrandt for 2 år.

Valgt ble: Lene Skaget for 2 år.

Valgt ble: Leif Andersen Lier for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

Vedtak:
Valgt ble: Rigmor Bårdsen for 2 år.

Valgt ble: Linda Anette Bergskås-Mikalsen for 2 år.

Valgt ble: Siri Opsahl Gustafson for 2 år.

Valgt ble: Siri Lozano-Handelsby for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Clausen for 1 år.

Valgt ble: Robert Andersson for 2 år.

Protokoll for Ødegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marte Østnes (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Jonas Jensen Aabrandt (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Edyta Anna Gauza (sign.)	04.05.2026

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.

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
Endret på generalforsamling 05.05.2025

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 Nordre Follo 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 Felleareal

(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.

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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**	18 022 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 905 m^2
	KPHensynsonenavn	H730
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	18 993 m^2
	Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

	Delareal	102 661 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	ØDEGÅRDEN
	Delareal	1 m^2
	KPHensynsonenavn	H740
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)
	Delareal	11 326 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	596 m^2
	KPHensynsonenavn	H290
	KPStøy	Andre støysoner
	Delareal	121 654 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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**	84 809 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	14 277 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	15 052 m^2
	Formål	Anlegg for lek
	Delareal	1 581 m^2
	Formål	Kjørevei
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
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** 23 m^2 **Formål** Veg
	Delareal 114 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** FO1
	Delareal 326 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV2
	Delareal 2 440 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 1 377 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** S
	Delareal 727 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV1
	Delareal 89 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 788 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P1

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202501 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202501)
Navn	Fløysbonn
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

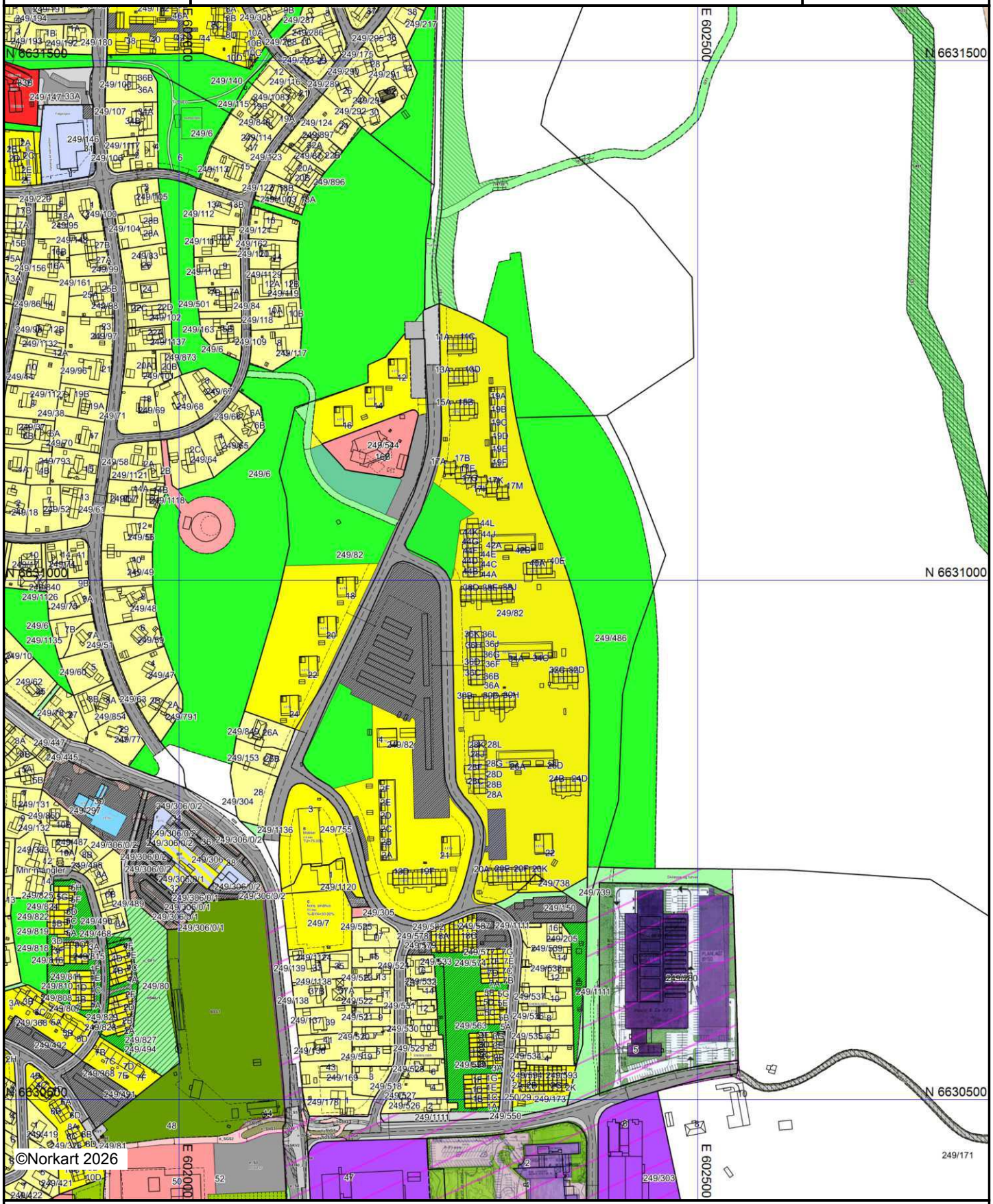
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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
- Område for jord- og skogbruk
- 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 virksomh
- 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
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- 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
- Naturområde i sjø og vassdrag
- 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
- Faresonegrense
- 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

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Endrede reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Hellerasten, stadfestet 11. august 1953.
Dato: 10.6.1976.

---

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig i inntil 2 fulle etasjer og garasje (uthus) i 1 etasje.

   Bebyggelsen kan enkeltvis inneholde 2 selvstendige leiligheter, vertikalt eller horisontalt delte. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt og/eller kvartalvis.

   Bygningsrådet kan tillate en tredje leilighet som generasjonsbolig der forholdene terrengmessig, bygningsmessig og arkitektonisk ligger tilrette for dette. Generasjonsboligen skal tilknyttes hovedhuset som én bygningskropp.

   Rekke- eller kjedehus kan tillates der slik bebyggelse er vist på planen.

2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier og tomtegrenser.

   Ved påbygg, tilbygg o.l. bestemmer bygningsrådet plasseringen på tomten, dog ikke nærmere veimidt enn 12,5 meter.

3. Utnyttelsesgraden for den enkelte boligtomt beregnes som forholdet mellom byggeflate og netto tomt.

   Byggeflate er den grunnflate huset dekker på tomten. Tomtens nettoareal er tomtens areal innenfor tomtegrensene.

a. For bygninger i en etasje tillates en utnyttelsesgrad på 0,15. I tillegg kan bygningsrådet tillate boligrom i under- eller overetasje på maks. 50 % av bebygget grunnflate.

b. For bygninger i to fulle etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maks. 0,10.

   Frittliggende garasjer eller garasje som tilbygg til bolighus regnes ikke med i bebygget areal når arealet ikke er større enn 36 m2. Jfr. pkt. 4.

   Uthus, frittliggende eller som tilbygg, regnes med i bebygget areal.

4. For hver familieleiglighet skal det på egen grunn avsettes 2 - to - biloppstillingsplasser og for hver hybelleilighet/ generasjonsbolig 1 stk. biloppstillingsplass.

   Det kreves fremlagt plan for garasje og biloppstillingsplass på egen grunn i forbindelse med søknad om byggetillatelse for boligbebyggelsen.

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
m05214 22.12.76
Arkiv

Garasjebygg større enn 36 m2 tillates ikke.

Garasjens plassering i forhold til regulert vei skal ved direkte inn/utkjøring være min. 10 meter fra veimidt. Ved garasjeplassering parallelt med vei, kan det tillates en avstand på 7,5 meter fra veimidt.

5. Mot regulert vei må gjerder, hekker o.l. ikke ha større høyde enn 80 cm. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og høyde.

Gjerder eller beplantning på den enkelte tomt må ikke utføres slik at den kan være til sjenanse for den offentlige ferdsel.

6. Med unntak av de tomter som har direkte avkjørsler til Sønsterudveien og Valhallaveien (vei 7) kan bygningsrådet godkjenne videre oppdeling av de regulerte tomter dersom det foreligger bebyggelse med vertikalt delte tomannsboliger eller der tomtens størrelse, form og forholdet til bestående bebyggelse etter bygningsrådets skjønn gjør tomtene egnet for deling.

Videre må følgende forutsetninger oppfylles:

a. Ingen tomt skal være mindre enn 700 m2.

b. Etter oppdeling må bestemmelsene i pkt. 3 oppfylles både for fradelt og gjenværende del.

c. Ingen av de regulerte tomter kan fradeles mer enn én - 1 - ny tomt.

d. Fradelt og gjenværende tomt skal om mulig ha felles avkjørsel til vei. Bygningsrådet kan påby at bestående avkjørsel blir utbedret eller omlagt før fradeling finner sted. Avkjørslens plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet etter kommuneingeniørens anvisninger.

7. Hvor særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gjøre unntak fra bestemmelsenes pkt. 1, 2 og 4 innenfor bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.

8. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

STADFESTET DEN 20. desember 1976
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Ørjan Miljeteig-Olssen

Stadfestet 28. aug. 1956.

V e d t e k t e r
til

reguleringes- og bebyggelsesplan for Ødegården, g.nr.49, br.nr.7 og et område av Fløysbonn, g.nr.49, br.nr.1, Oppegård.

I.
Åpen villamessig bebyggelse med forretninger og småindustri.

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus ikke over 2 etasjer. På parsellene 57, 112 og 113 oppføres forretningsbebyggelse i 2 etasjer. På parsellene 114, 115, 145, 146 og 147 oppføres rekkehus i 2 etasjer. På parsellene 116, 117, 141, 142 og 144 oppføres bebyggelse for håndverk og småindustri. Bedriftenes art må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Våningshusenes størrelse skal ikke overskride 11% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsvesenet. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt eller for bestemte husgrupper etter bygningsvesenets nærmere bestemmelse.

§ 3.

Uthus eller garasje må på villatomter ikke overskride 28 m2 og anordnes i forhold til våningshus som planen viser. Hvor garasje tillates lagt i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje. For den øvrige bebyggelse anordnes garasjer og parkeringsplasser som planen viser.

§ 4.

Mot regulert veg kan oppsettes 9o cm høyt nettinggjerde.

II.
Industristrøket.

§ 5.

De på planen markerte industriarealer kan oppdeles etter de enkelte bedifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle må godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 6.

Anleggets art, utforming og plasering, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller helt avvises. Bedrifter med avløpsvann som kan skade kloakknettet tillates ikke.

§ 7.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mellom industristrøket og de tilstøtende arealer, kan dette ikke bebygges.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
- 6 SEP 56
0320 */
Gnr. bnr. beh. 19
Sekr. Ark.

§ 8.

Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer, og kan oppføre i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgraden (gulv m2 : tomtens brut toareal) bør ikke overstige o,8. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn lo m. Fra bestemmelsene i dette punkt kan bygningsrådet i særlige tilfeller gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 9.

Boligbygg må ikke oppføres i strøket. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhente

§ lo.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plasering som høyde og konstruksjon. Gjerde må oppsettes i grensen mot isolasjonsbeltet. Støter isolasjonsbeltet mot gate (veg) skal det inngjerdes mot gaten (vegen) med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerde skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

III.

Fellesbestemmelser:

§ 11.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 12.

Hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 13.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

§ 14.

Utparsellantene må erhverve de rettigheter og overta de forpliktelser som følger med overføring av overflatevann mot Kolbotnvannet.

§ 15.

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

§ 16.

Unntak fra disse vedtekters § 1, 2, 3 og 4 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oppegård.

--oOo--

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

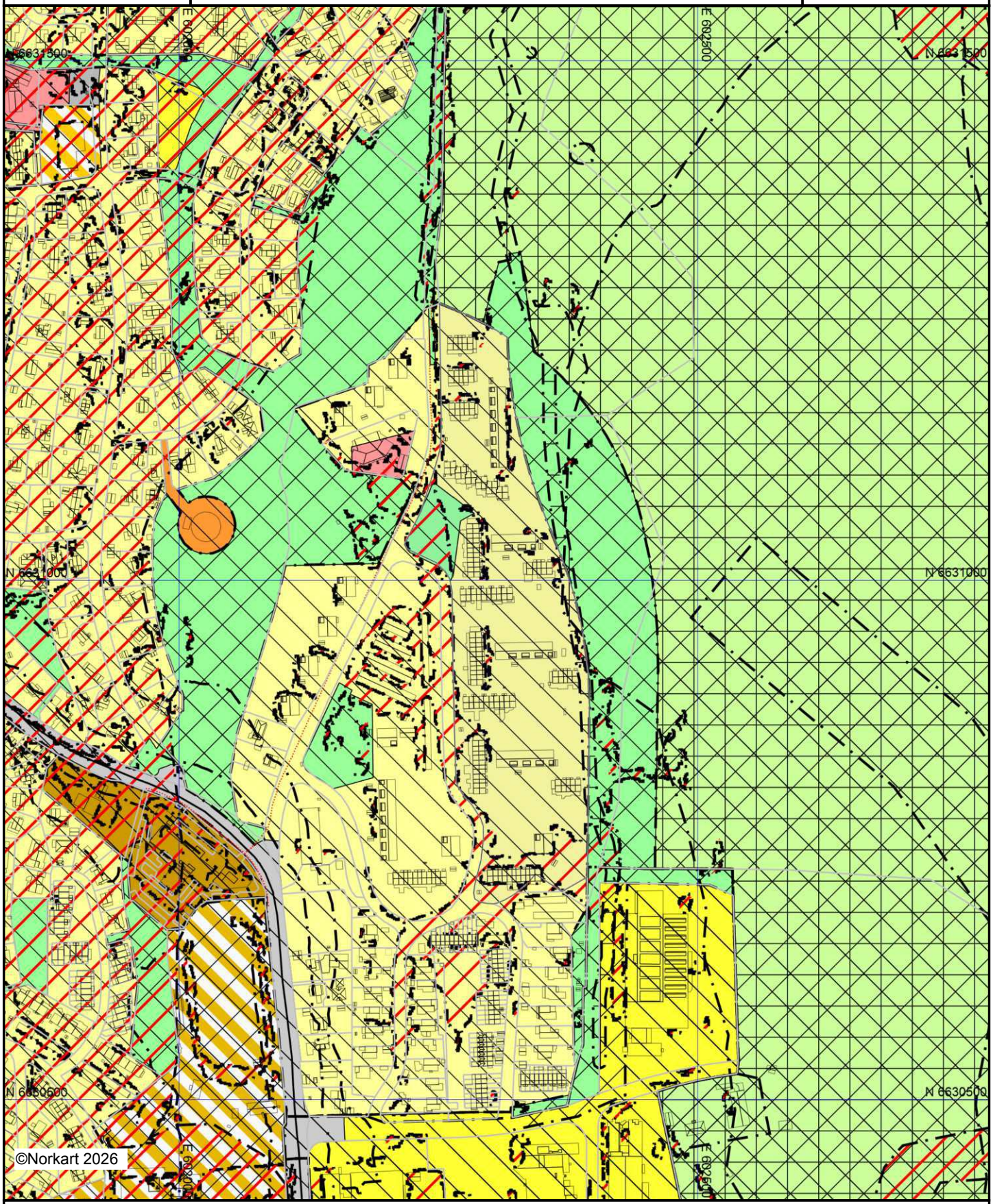
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - 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

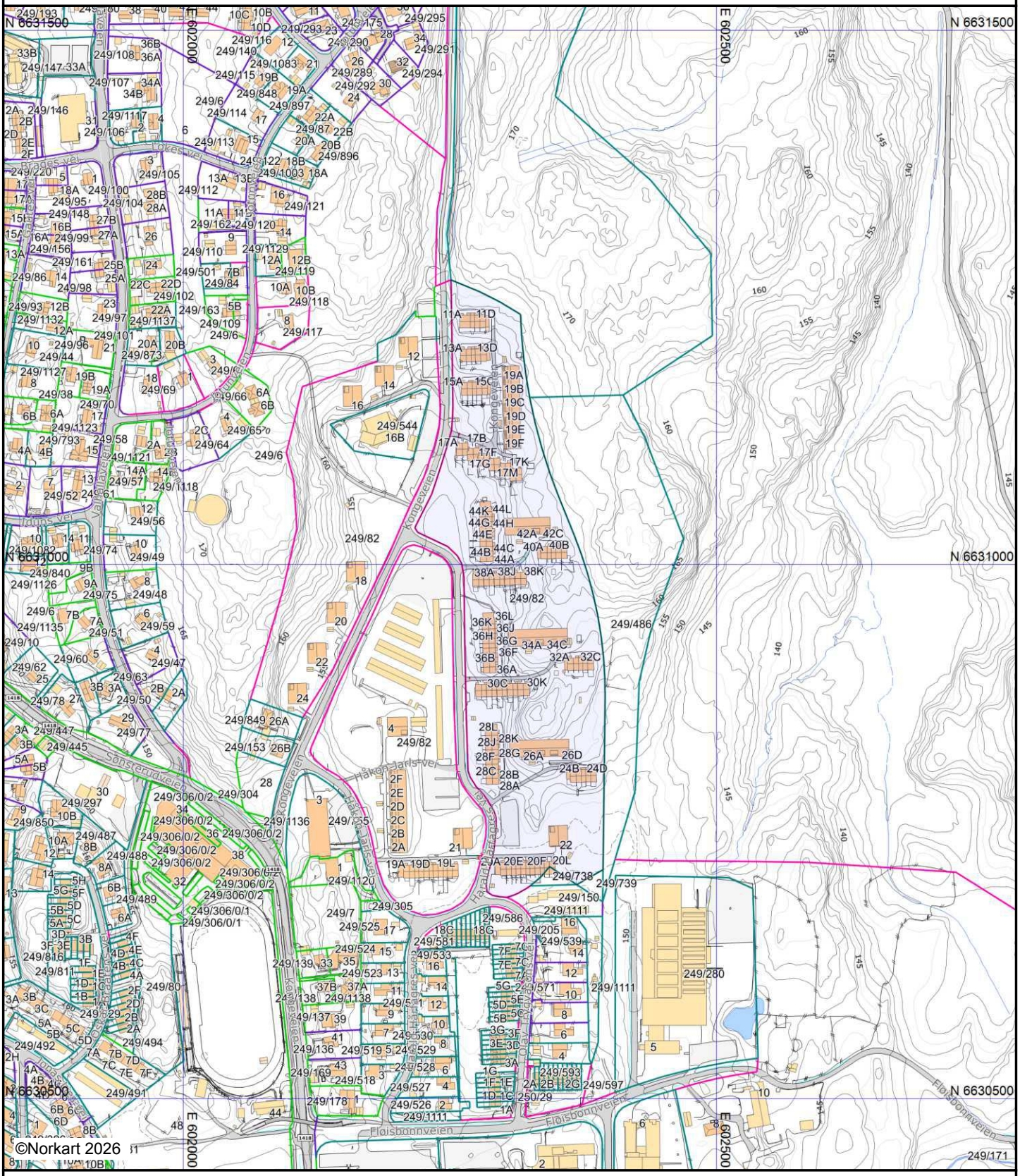
Grunnkart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A
Dato: 09.06.2026
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

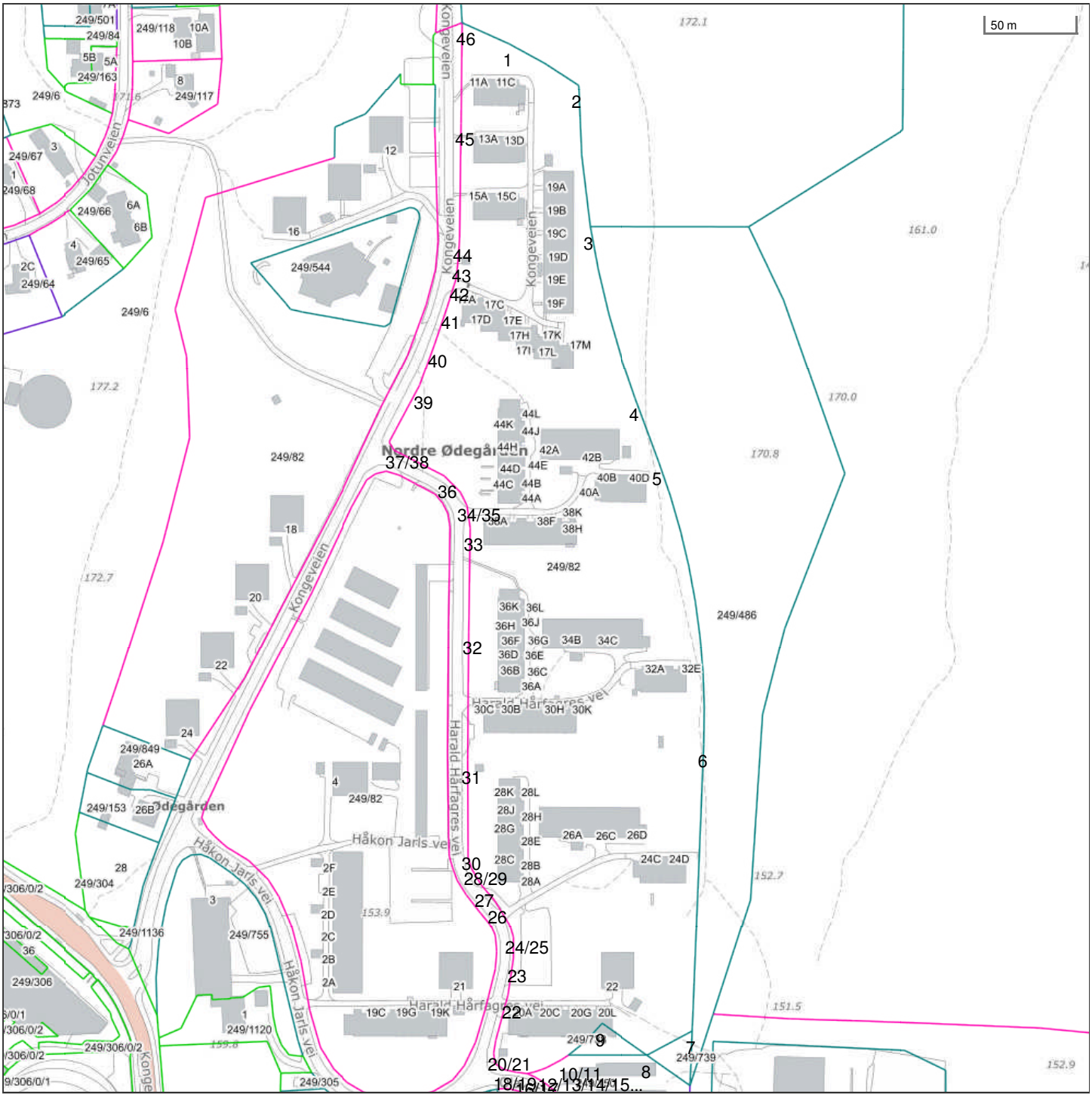


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/82//

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

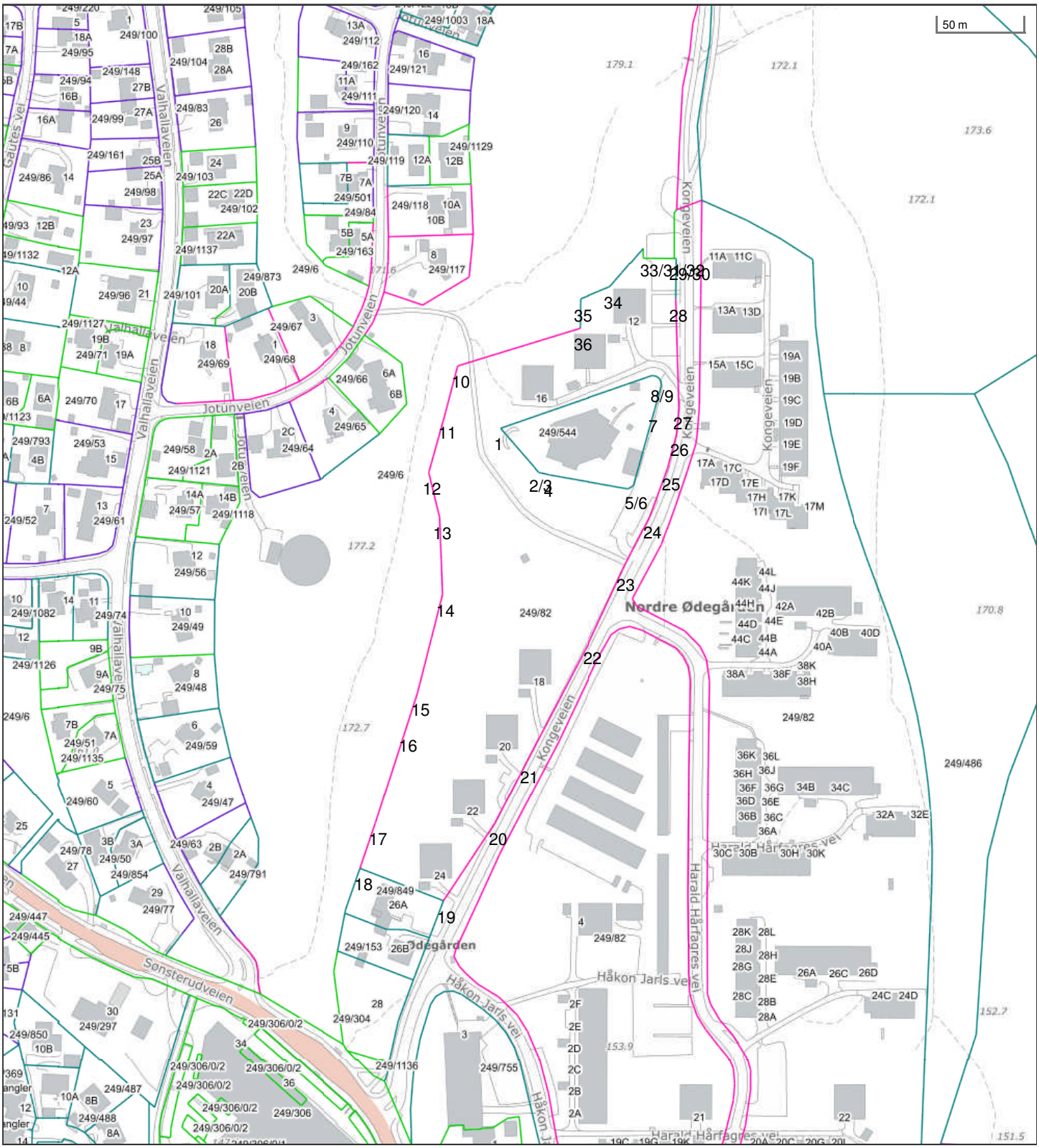
Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	58 989,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630969,96	**Øst**	602337,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631255,67	602277,31	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	28,33	
2	6631234,08	602316,38	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	44,68	300,05
3	6631156,35	602324,92	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	78,28	500,07
4	6631062,31	602352,56	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	98,18	499,92
5	6631027,6	602366,58	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	37,43	
6	6630872,81	602395,63	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	158,53	399,93
7	6630714,28	602393,65	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	158,54	
8	6630700,28	602369,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	28,30	
9	6630717,18	602343,52	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,63	
10	6630699,09	602325,34	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	25,77	74,52
11	6630696,43	602321,52	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
12	6630694,16	602317,47	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
13	6630692,18	602314,01	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
14	6630690,83	602310,87	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
15	6630689,39	602306,88	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
16	6630688,37	602303	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	
17	6630688,96	602296,99	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
18	6630690,27	602289,91	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
19	6630693,48	602285	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
20	6630699,02	602284,11	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
21	6630706,21	602285,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26	
22	6630731,22	602291,14	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,72	
23	6630751,32	602293,58	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,25	
24	6630763,19	602293,27	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
25	6630770,54	602290,85	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
26	6630783,68	602282,34	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,66	
27	6630792,02	602274,71	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	
28	6630801	602269,06	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,61	
29	6630806,88	602267,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,21	
30	6630812,44	602266,91	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	

31	6630860,01	602265,37	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,59	
32	6630931,32	602263,95	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,32	
33	6630988,44	602263,2	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,12	
34	6631000,74	602261,1	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,48	
35	6631008,06	602257,2	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
36	6631016,73	602248,07	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,59	
37	6631030,1	602219,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,18	
38	6631034,48	602217,19	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
39	6631066,18	602233,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,48	
40	6631089	602240,7	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,04	
41	6631109,94	602247,19	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,92	
42	6631125,75	602251,68	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,44	
43	6631136,16	602252,51	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,44	
44	6631147,67	602252,96	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,52	
45	6631211,09	602252,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,43	
46	6631266,43	602251,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,35	

Teig 2 av 3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

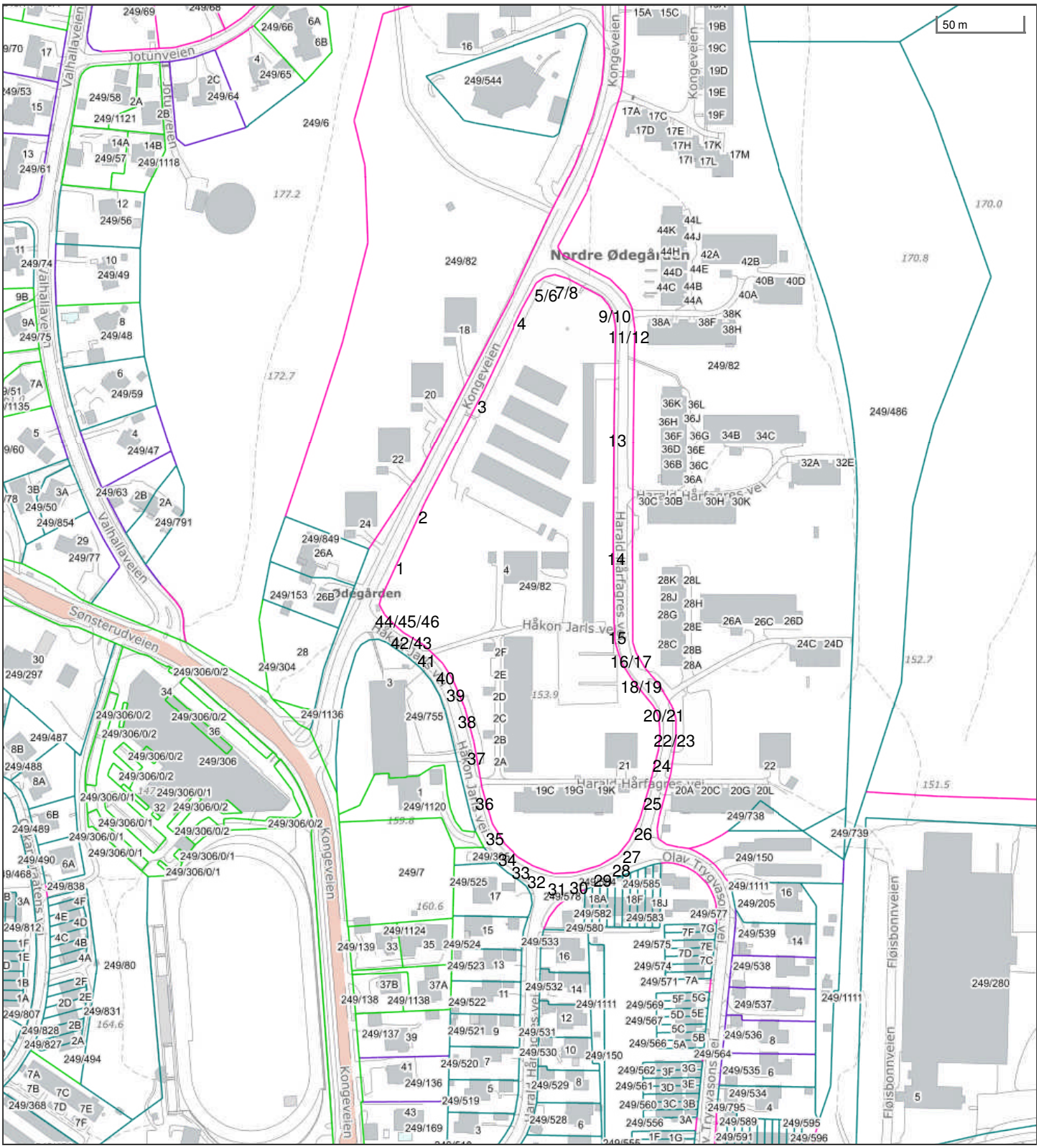
Teig 2 av 3

Areal	30 194,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631057,23	**Øst**	602153,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631131,16	602137,64	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	93,31	
2	6631109,48	602157,65	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,50	
3	6631106,35	602160,23	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,06	
4	6631104,97	602167,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,92	
5	6631098,17	602212,92	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	46,41	
6	6631100,2	602216,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,70	
7	6631144,07	602227	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	45,23	
8	6631158,38	602230,59	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,75	
9	6631164,02	602224,97	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,21	4,98
10	6631166,47	602111,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,44	
11	6631137,05	602104,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,21	
12	6631104,42	602096,69	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,65	
13	6631078,84	602103,68	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,52	
14	6631033,8	602106,64	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,14	
15	6630976,11	602093,55	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,16	
16	6630954,91	602087,31	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,10	
17	6630900,6	602071,32	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,61	
18	6630874	602063,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,84	
19	6630856,62	602112,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	51,95	
20	6630902,32	602140,67	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,92	
21	6630938,76	602158,28	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,47	
22	6631008,92	602192,73	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,16	
23	6631051,47	602211,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,35	
24	6631082,27	602225,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,16	
25	6631110,72	602235,54	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,04	
26	6631130,5	602240,21	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,32	
27	6631145,88	602241,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,41	
28	6631208,56	602237,57	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,78	
29	6631232,369	602237,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,81	
30	6631232,349976	602236,109985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	

31	6631232,109985	602222,329956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	13,78	
32	6631232,03	602218,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
33	6631237,69	602217,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
34	6631214,77	602199,12	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,66	
35	6631207,13	602182,11	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,65	
36	6631190,17	602182,33	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,96	

Teig 3 av 3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal	32 469,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630856,34	**Øst**	602156,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630855,16	602131,44	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,02	
2	6630884,8	602144,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,21	
3	6630950,33	602176,3	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,04	
4	6630998,74	602197,67	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,92	
5	6631013,3	602205,38	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,48	
6	6631016,76	602210,11	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
7	6631018,4	602216	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	
8	6631016,36	602223,47	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
9	6631006,49	602243,39	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,23	
10	6631001,77	602247,6	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,32	
11	6630995,92	602250,72	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
12	6630988,53	602252,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
13	6630932,15	602252,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,38	
14	6630863,81	602254,1	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,35	
15	6630818,11	602255,96	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,74	
16	6630807,37	602256,61	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
17	6630801,11	602258,63	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	
18	6630794,13	602261,41	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
19	6630786,73	602266,35	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,90	
20	6630776,92	602274,4	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,69	
21	6630770,39	602280,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,69	
22	6630763,79	602283,27	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,31	
23	6630754,91	602284,25	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
24	6630745,25	602283,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	
25	6630722,86	602278,78	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,94	
26	6630704,81	602273,98	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,68	
27	6630691,67	602268,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,43	
28	6630683,72	602261,92	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,02	
29	6630677,14	602251,32	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,48	
30	6630672,71	602237,71	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,31	

31	6630671,65	602225,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,63	
32	6630675,78	602212,77	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,02	
33	6630680,74	602203,74	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	
34	6630687,96	602195,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
35	6630699,63	602188,03	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
36	6630719,87	602181,57	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,25	
37	6630746,45	602176,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,15	
38	6630767,07	602169,95	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,50	
39	6630782,47	602162,87	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95	
40	6630791,85	602156,61	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,28	
41	6630801,95	602145,59	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,95	
42	6630809,05	602133,16	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,31	
43	6630814,81	602126,33	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
44	6630819,16	602122,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
45	6630824,64	602119,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
46	6630828,52	602119,92	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	

Utskriftsdato: 09.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 249/82

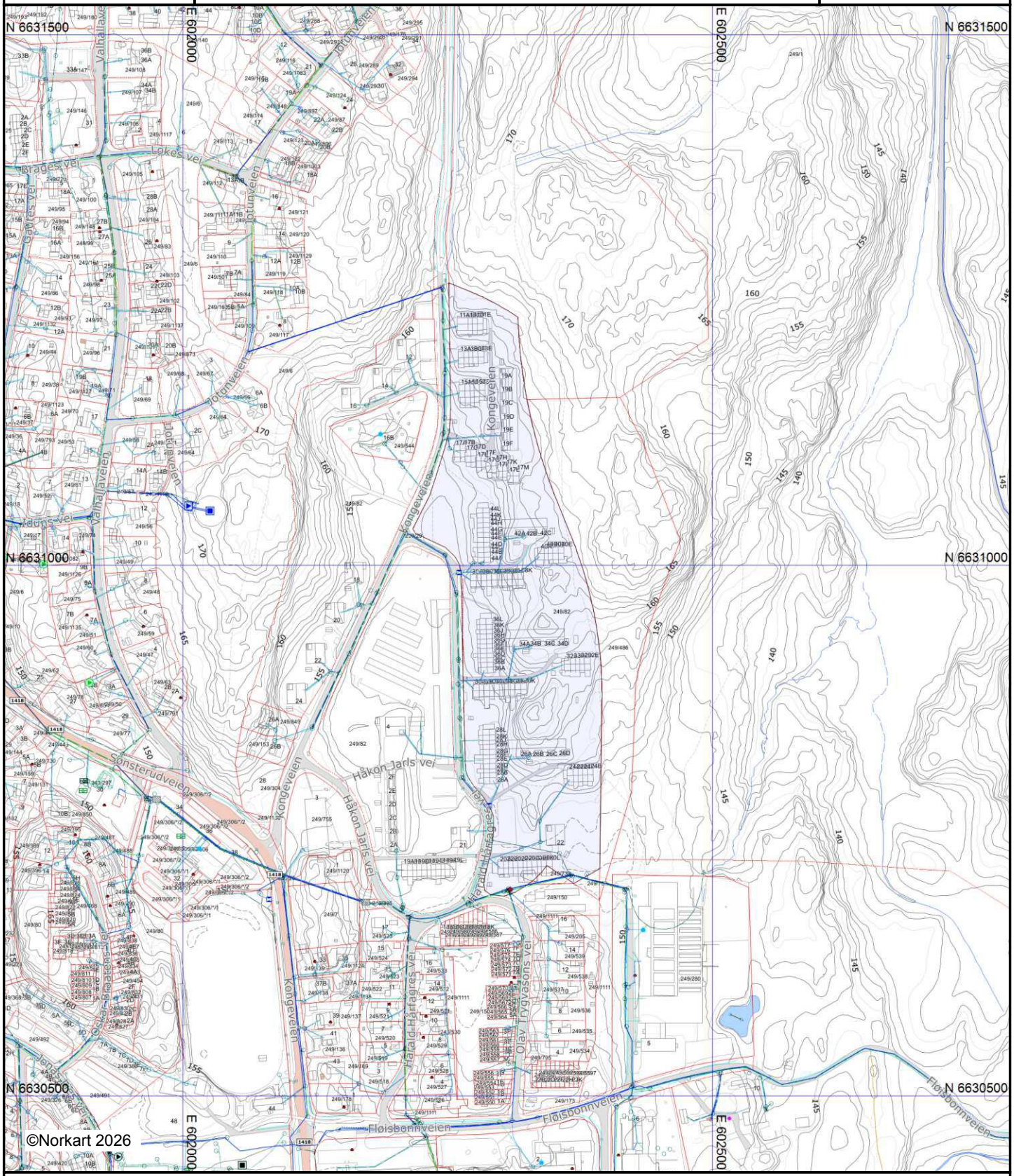
Adresse: Harald Hårfagres vei 19A

Dato: 09.06.2026

Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takplatå
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Bygningsavgrensning på tiltak
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Oljetank

- Oljetank

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Tiltak

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

Kongeveien 12

Nabolaget Ødegården - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	19 min 1.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 12.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jotunveien Linje 81, 81N, 83	6 min 0.4 km
Solbråtan stasjon Linje L2	22 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Ødegården barnehage (1-5 år) 71 barn	1 min 0.1 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km
Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	8 min
Rema 1000 Sofiemyr	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	7 min
Vitusapotek Sofiemyr	9 min
Kolbotn Vinmonopol	7 min

SPORT

Ødegården ballplass	2 min
Trulsesletta balløkke	6 min
Mudo Oppegård	9 min
SATS Kolbotn	5 min

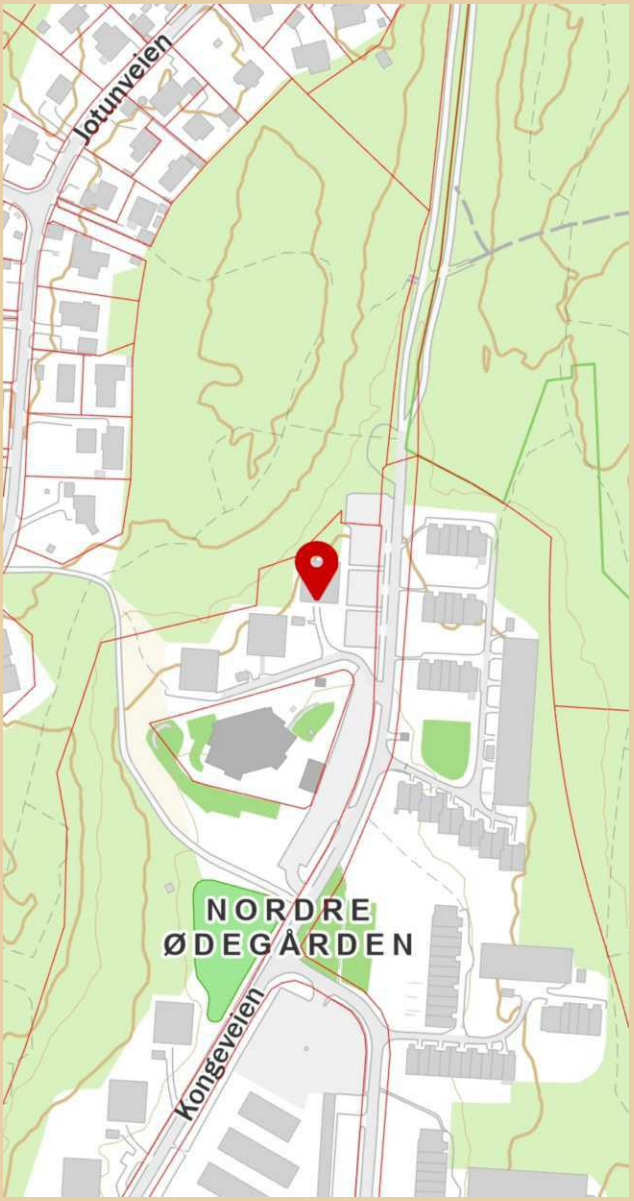
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongeveien 12, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 82, andelsnr. 45 i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
