PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HÅKON JARLS VEI 2E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Håkon Jarls vei 2E , 1412 SOFIEMYR
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 249, bnr. 82
Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1739 **Referansenummer:** FY9160

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil 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 annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets 1, etasje (høy 1, etasje) og har en innvendig normal standard. Blitt utført div. påkostninger gjennom årenes løp. Dog kan det likevel påregnes noe oppussing/ oppgradering og jevnlig med vedlikehold.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Slett hovedytterdør med kikkhull. B30.

- Utgang til balkong fra stue på ca 10,7 kvm.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat. Fliser på bad.
Vegg: malt panel, malt smartpanel. Fliser på bad og malt teglstein mot bad.
Himling: takessplater. Sparklet og malt tak på bad.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

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

- Pipe/ildsted : Leiligheten har mursteinspipe. Frittstående vedovn.

- Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Div. belysning.

- Div. skap/ garderober.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst oppusset i ca 2012. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket av malt mdf panel med innfelt downlights. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
- Innredning : Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle vegger mot dette badet.

KJØKKEN Gå til side

- Kjøkkeninnredning med fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk over plass for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av støpejern. Plast sluk i gulv på bad.

- Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til oppholdsrom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Montert under kjøkkenbenken.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang .
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

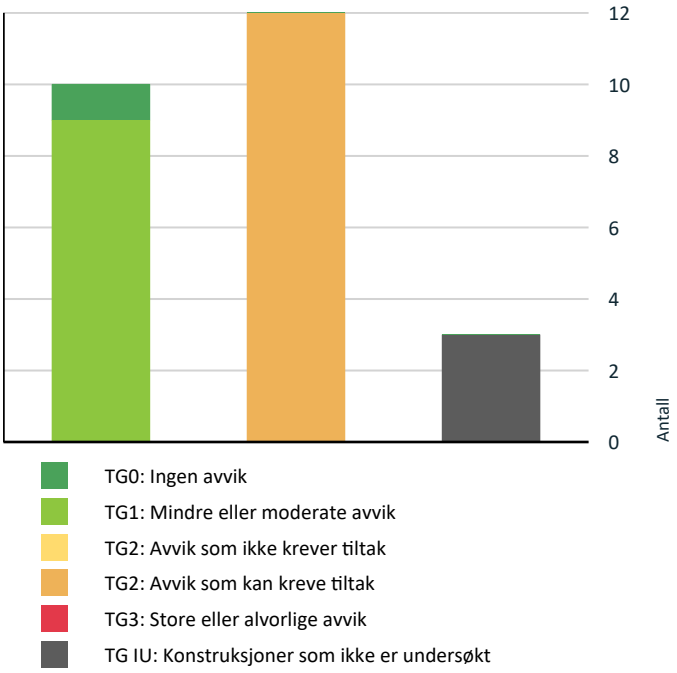
Leilighet

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil 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 annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : vinduer mot vest er fra 1985, vinduer mot øst fra tidlig 2000- tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Over halve forventede levetid på isolerglass på vinduer mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.

Isolerglass vinduer produsert før ca 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. De skal også behandles som spesialavfall da tettelist rundt vinduene kan inneholde PCB (Miljøgift). Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass.







TG 2 Ytterdør

Slett hovedytterdør med kikkhull. B30.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre dør som ikke er merket med lyd kvalifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Dog vil ny dør kunne være mer støyreduserende fra felles gang.



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 10,7 kvm. Terrassebord på gulv.

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav til høyde på minst 100 cm.
Noe slitasje på terrassebord etc.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat. Fliser på bad.
Vegg: malt panel, malt smartpanel. Fliser på bad og malt teglstein mot bad.
Himling: takessplater. Sparklet og malt tak på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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. Parkett 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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue og gang.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe. Frittstående vedovn.

Til info er det tettet ett tidligere røykeløpshull i pipe som ikke er malt over.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. skap/ garderober.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er opplyst oppusset i ca 2012. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket av malt mdf panel med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

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).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

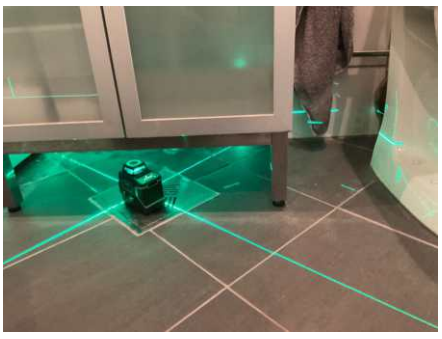
Bom i enkelte gulvfliser. Tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk.
Til info er det ikke sluk under kabinett(kun avløpsrør ført ned i gulv som leder til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad må benyttes med viten om at fallforhold til sluk ikke tilfredsstiller krav til fall på badegulv i dag.
Dusjing bør ikke foretas utenom i tett dusjkabinett slik det fungerer i dag.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Skiftet kabinett etter 2012. Jmf. rekvirent.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle vegger mot dette badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekt en flis på vegg ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av sprekt veggflis over kjøkkenbenk kan vurderes.

Anbefaler på generelt grunnlag montering av vannstopper og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk over plass for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Plast sluk i gulv på bad.

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

Gjelder for soil i blokken. Støpejern avløpsrør på kjøkken og fra toalett på bad.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til oppholdsrom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift). Ikke kjent når det sist ble skiftet filter.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Montert under kjøkkenbenken.

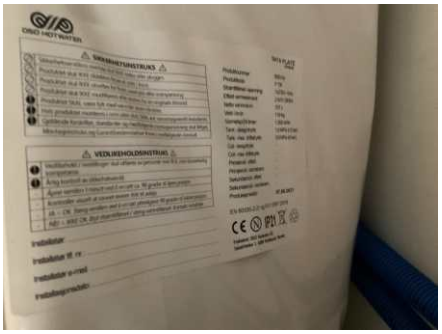
Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang .
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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.
   Dette er ikke kjent for rekvirent eller takstmann.

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

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

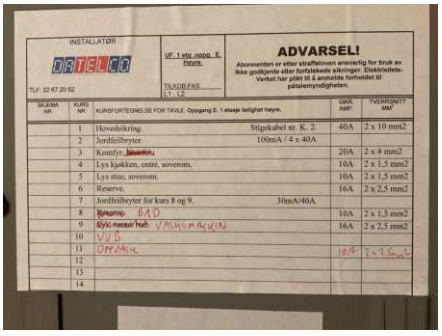
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

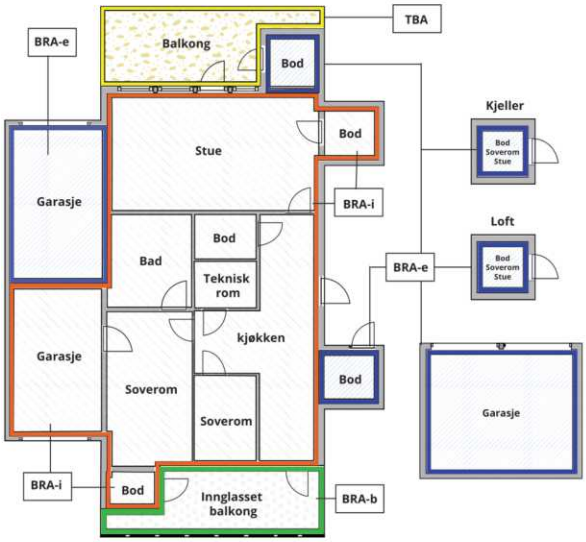
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68			68	11
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**6**			**11**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Målt innvendig til 67,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	68	0

Kommentar

Leilighet — Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Håkon Jarls vei 2E

Hjemmelshaver
Ødegården Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt i borettslaget hvor areal er hentet fra eiendomsregisteret Ambita.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØDEGÅRDEN BORETTSLAG	851488782		Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Ahlebæk Jorund Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
114	100	16 450	299 975	*31.12.2024*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskapet for borettslaget er ikke gjennomgått. Henviser til prosjektet for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Sofiemyr/Ødegården i Oppegård og Nordre Follo kommune, like utenfor Kolbotn. Området byr på et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og flott natur. Det er flere lysløyper i området, samt en 18-hulls golfbane på Greverud (Oppegård golfklubb). Alt ligger godt til rette for en aktiv fritid. Sofiemyr idrettspark er kommunens sentralanlegg og består av stadion, fotball- og friidrettsanlegg med lys og de fleste fasiliteter. Det er flere baner, både grus, gress og kunstgress, samt ishockeybane og balløkke. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, treningssenter, idrettshall med mer. Ønsker du å kjøre slalåm kan du besøke Ingierkollen slalåmsenter. Like ved holder Kolbotn tennisklubb til med et anlegg som også kan benyttes vinterstid. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden. Her er det vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger. Videre er det en kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus og Ski Storsenter. Sistnevnte har bowlinghall og 8 kinosaler. På Sofiemyr ligger The Well, som er et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud.

Eiendomsdata.

Adresse : Håkon Jarls vei 2E.
Postnummerområde : 1412 SOFIEMYR.
Grunnkrets : Søndre Ødegården.
Kirkesogn : Kolbotn.
Valgkrets : Sofiemyr krets.
Opptakssone barneskole : Sofiemyr skolekrets.
Opptakssone ungdomsskole : Fløysbonn ungdomsskolekrets

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt i borettslaget på ca 121977,9 kvm. Det foreligger ikke kartforretning og målebrev kan derfor ikke leveres (eiendommens areal er derfor usikkert). Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplasser, asfalterte veier/plasser m.m. Flotte lekeområder for barn. Leiligheten har utgang fra stuen til overbygd balkong.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser og parkeringsplasser til utleie, se parkeringsbestemmelsene for mer informasjon. Vaktmester fører venteliste over de andelshavere som ønsker å leie garasje og/eller parkeringsplass. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det må inngås leieavtale, betales et depositum og administrasjonskostnader til forretningsfører (iht. gjeldende priser) før plassen kan tas i bruk. Ellers parkering etter bestemmelser for Ødegården Brl.

Bebyggelsen

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.

Rehabilitering av inngangspartiene i blokkene samt bygning av søppelboder ble utført i 1999. Opplyst at det ble utført rehabilitering av borettslagets yttertak og fasader, samt foretatt utbygging av nye boliger ved å etablere ny takkonstruksjon på eksisterende blokker i "Ødegården 2000" prosjektet i 2000/03.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	2865196			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FY9160

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251043

Selger 1 navn
Haldor Ahlebæk

Gateadresse
Håkon Jarls vei 2E

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jorund Ahlebæk

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251043

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

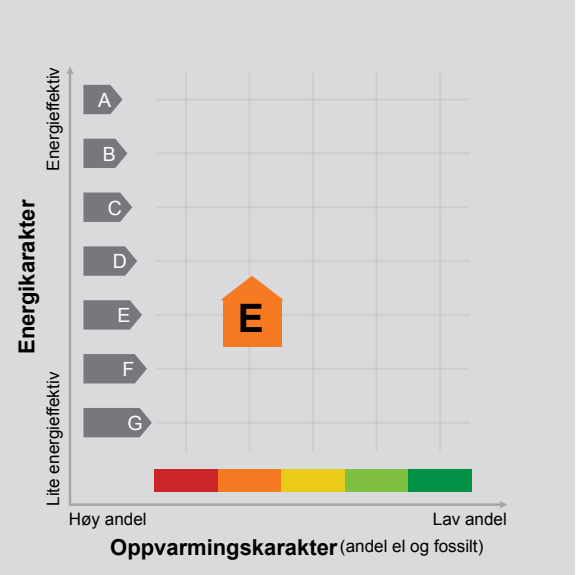
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haldor Ahlebæk	4cdf573ca0761710caf363 20185665dfd207e618	02.10.2025 14:04:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251043

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Jarls vei 2E
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16879169
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-172550
Dato	24.09.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Boligopplysninger:

ð deg³rden Borettslag	V³r ref.:	2058/114	Fødselsdato eier: 28.10.1946
H³kon Jarls vei 2 E	Type:	Borettslag frittst³ende	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Jorund Elise AhlebNk	
Organisasjonsnr: 851 488 782	Andelsnr:	114	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 235

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l³n	1 184
	Avdrag IN-l³n	74
	Renter IN-l³n	95
	Felleskostnader	3 145
	Avdrag IN-l³n	959
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	649
	Trappevask	129

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.09.2025 Tot. utg. i kr.: 6 221

Felleskostnader:	Renter IN-l³n	1 161
	Avdrag IN-l³n	75
	Renter IN-l³n	93
	Felleskostnader	3 145
	Avdrag IN-l³n	969
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	649
	Trappevask	129

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 299 975 Gjeld siste ³rsoppg.: 0

Klient ajourf. l³n: 133 427 520,35 Klient gj. s. ³rsoppg.: 0

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94987023117, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 31.08.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 31.08.2025: 121 918 593

Andel av saldo: 277 779

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

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 94987023109, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 31.08.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 194

Saldo per 31.08.2025: 9 879 215

Andel av saldo: 22 196

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

Boligopplysninger:

ðdeg³rden Borettslag	V³r ref.:	2058/114	Fødselsdato eier: 28.10.1946
H³kon Jarls vei 2 E	Type:	Borettslag frittst³ende	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Jorund Elise AhlebNk	
Organisasjonsnr: 851 488 782			

3: Fellesgjeld

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ 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

5: Restanse felleskostnader pr. 31.08.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 450
Andelsnr:	114	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/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:	01.01.2012	Første innflytting:	01.01.2012	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk		

Fasiliteter:

Informasjon om eierskifte med kontaktopplysninger ny eier og overtagelsesdato m³ 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 spørsm³l.

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.

Boligopplysninger:

ð deg³rden Borettslag	V³r ref.:	2058/114	Fødselsdato eier:	28.10.1946
H³kon Jarls vei 2 E	Type:	Borettslag frittst³ende		
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Jorund Elise AhlebÞk		
Organisasjonsnr: 851 488 782				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag mandag 05.05.2025 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: Kristoffer Skreivang og Robert Andersson.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 40

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 500.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler – utekatter

Forslag fremmet av: Rebecca Nordbø-Valbo

Forslag til endring av vedtekter/husordensregler

'Med hensyn til dyrevelferd må katter kunne være utekatter.'

Forslaget krever en endring av vedtektene punkt 3-2 (2) II "Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område". Vedtas forslaget vil dette endres til "Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område, med unntak av katter".

Forslag til vedtak: Det tillates utekatter i borettslaget.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Øke antall ladeplasser

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

Som i samfunnet ellers er det et økende antall el-biler også blant beboerne i Ødegården BRL. Det vises ved at el-lade plassene stort sett er opptatte fra 17:30 på kvelden, uten annen lademulighet enn ev. å dra til en hurtiglader et annet sted på Kolbotn. Jeg ønsker derfor at årsmøtet gir styret i oppdrag om å øke antall ladeplasser med 10 stk, alternativt at resterende p-plasser ved eksisterende ladere også gjøres om til el-ladeplasser. Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret i oppdrag om å øke antall el-ladeplasser med opptil 10 nye ladeplasser.

Forslag til vedtak: Styret jobber videre med å finne løsninger for utvidelse av antall ladeplasser.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Reparasjon av skadet og dårlig asfalt

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

Utbedre skadene som er oppstått på allerede utbedret asfalt/ny asfalt og i tillegg utbedrer de dårlige partiene i asfalten som enda ikke er blitt utbedret.

Selv om asfalten er blitt utbedret noen steder på parkeringsområdet som er omkranset av Kongeveien og Harald Hårfagres vei, er det allerede synkehull og fortsatt flere områder som har dype hull som kan skade biler. Særlig kummen ved garasje nummer 1 er sunket ned og fordypningen er veldig lav som gjør at det er vanskelig å rygge/kjøre inn i garasjen. Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utbedre skadene som er oppstått på allerede utbedret asfalt/ny asfalt og i tillegg utbedrer de dårlige partiene i asfalten som enda ikke er blitt utbedret.

Forslag til vedtak: Styret iverksetter tiltak for å utbedre skader på asfalten rundt gasjeområdet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. En felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Oppdatering av forretningskommune i vedtektene

I vedtektene punkt 1-2 nr. 1 er det oppgitt at "Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ås kommune". Dette foreslås oppdatert til "Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune". Oppdateringen henger sammen med bytte av forretningsfører fra Obos til Usbl.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å oppdatere forretningskommune/kontor i vedtektene fra Ås kommune til Nordre Follo kommune.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Nils Chr. Dahl, var på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Nils Chr. Dahl. for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Camilla Kristiansen Hayes og Kristoffer Søgaard Skreivang var på valg.

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Syversen for 2 år.

Valgt ble: Kristoffer Søgaard Skreivang for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

Varamedlemmene, Anita Kristoffersen, Patrik Johnsrud og Kenneth Pham, var på valg.

Øvrige varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Knutsen for 1 år.

Valgt ble: Julie Syversen for 2 år.

Valgt ble: Patrik Johnsrud for 2 år.

Valg av valgkomité var ikke oppført på sakslisten. Valgkomiteens forslag var at det ikke velges en erstatter for Ottar Furuheim, som var på valg i år, og at komiteen frem til neste generalforsamling skal bestå av to medlemmer. Generalforsamlingen godkjente forslaget.

Marte Østnes (sign.)	Kristoffer Skreivang (sign.)	Robert Andersson (sign.)
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Tilbakemelding på spørsmål fra generalforsamlingen om regnskapet:

Det ble stilt spørsmål om kostnader bokført som «andre fremmede tjenester» i note 10, i denne posten er det bokført kostnader for totalt 499.613,50. Av dette er 461.875,- faktura fra BankAdvisor, denne er ikke betalt og var pr. 31.12.24 en del av borettslagets leverandørgjeld. Viser for øvrig til styrets informasjon om saken i årsmeldingen som fulgte med innkallingen.

Øvrige 37.738,5 gjelder diverse kostnader til blant annet Obos, Domene AS og Webhotel (lisenskostnader) m.fl.



INNKALLING 2025

Ødegården Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler – utekatter
- 5.2 Øke antall ladeplasser
- 5.3 Reparasjon av skadet og dårlig asfalt
- 5.4 Bytte av revisor fra BDO til KPMG
- 5.5 Oppdatering av forretningskommune i vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

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

Innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 500.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler – utekatter

Forslag fremmet av: Rebecca Nordbø-Valbo

Forslag til endring av vedtekter/husordensregler

'Med hensyn til dyrevelferd må katter kunne være utekatter.'

Forslaget krever en endring av vedtektene punkt 3-2 (2) II "Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område". Vedtas forslaget vil dette endres til "Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område, med unntak av katter".

Forslag til vedtak: Det tillates utekatter i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ser ingen grunn til å endre vedtektene slik det er i dag. Tilsvarende forslag har vært oppe til generalforsamling før og blitt nedstemt. Det har tidligere vært problemer med katter som gjør fra seg på lekeplasser og sandkasser. Ødegården er et meget barnevennlig borettslag.

5.2 Øke antall ladeplasser

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

Som i samfunnet ellers er det et økende antall el-biler også blant beboerne i Ødegården BRL. Det vises ved at el-lade plassene stort sett er opptatte fra 17:30 på kvelden, uten annen lademulighet enn ev. å dra til en hurtiglader et annet sted på Kolbotn. Jeg ønsker derfor at årsmøtet gir styret i oppdrag om å øke antall ladeplasser med 10 stk, alternativt at resterende p-plasser ved eksisterende ladere også gjøres om til el-ladeplasser. Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret i oppdrag om å øke antall el-ladeplasser med opptil 10 nye ladeplasser.

Forslag til vedtak:	Styret jobber videre med å finne løsninger for utvidelse av antall ladeplasser.
Styrets innstilling:	Styret ser at behovet for flere ladeplasser har blitt større, og vil sjekke opp muligheten til å utvide antallet. Styret er positive til forslaget.

5.3 Reparasjon av skadet og dårlig asfalt

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

Utbedre skadene som er oppstått på allerede utbedret asfalt/ny asfalt og i tillegg utbedrer de dårlige partiene i asfalten som enda ikke er blitt utbedret.

Selv om asfalten er blitt utbedret noen steder på parkeringsområdet som er omkranset av Kongeveien og Harald Hårfagres vei, er det allerede synkehull og fortsatt flere områder som har dype hull som kan skade biler. Særlig kummen ved garasje nummer 1 er sunket ned og fordypningen er veldig lav som gjør at det er vanskelig å rygge/kjøre inn i garasjen. Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utbedre skadene som er oppstått på allerede utbedret asfalt/ny asfalt og i tillegg utbedrer de dårlige partiene i asfalten som enda ikke er blitt utbedret.

Forslag til vedtak:	Styret iverksetter tiltak for å utbedre skader på asfalten rundt gasjeområdet.
Styrets innstilling:	Styret er klar over skadene og hull i asfalt på garasjeområdet. Det jobbes med å forbedre dette og tetting av hull er planlagt utført sommer/ høst 2025.

5.4 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. En felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

5.5 Oppdatering av forretningskommune i vedtektene

I vedtektene punkt 1-2 nr. 1 er det oppgitt at "Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ås kommune". Dette foreslås oppdatert til "Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune". Oppdateringen henger sammen med bytte av forretningsfører fra Obos til Usbl.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen vedtar å oppdatere forretningskommune/ kontor i vedtektene fra Ås kommune til Nordre Follo kommune.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Chr. Dahl
Styremedlem, Anette Højfeldt
Styremedlem, Camilla Kristiansen Hayes
Styremedlem, Robert Daniel Andersson
Styremedlem, Jonas Jensen Aabrandt
Styremedlem, Kristoffer Søgaard Skreivang
Varamedlem, Kenneth Pham
Varamedlem, Anita Kristoffersen
Varamedlem, Rigmor Bårdsen
Varamedlem, Olivier Alexandre Mueller
Varamedlem, Lene Skaget
Varamedlem, Patrik Johnsrud

Valgkomiteens innstilling følger i sin helhet vedlagt.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Nils Chr. Dahl, er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Camilla Kristiansen Hayes og Kristoffer Søgaard Skreivang er på valg.

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

6.3 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

Varamedlemmene, Patrik Johnsrud og Kenneth Pham, er på valg.

Øvrige varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 560 624**	**4 941 556**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 822 435	4 549 338
Tilbakeføring av avskrivning	14	254 515	269 048
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 014 609	-5 339 878
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-909 422	-1 859 440
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-847 080**	**-2 380 931**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 713 544**	**2 560 624**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 746 087	3 652 591
Kortsiktig gjeld	-1 032 543	-1 091 966
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 713 544**	**2 560 625**

Transaksjon 09222115557544774339 Signert NCD, JJA, RA, AH, CKH, KS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		12 812 494	12 159 385	13 192 644	12 771 828
Innkrevde felleskostnader	2	21 989 015	21 985 041	24 047 356	20 152 172
Ladebøter		61 300	0	0	65 000
Andre inntekter	3	382 040	537 172	400 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 244 849**	**34 681 598**	**37 640 000**	**33 389 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 825 944	-1 985 835	-2 155 000	-1 954 000
Styrehonorar	5	-500 000	-377 410	-375 000	-500 000
Avskrivninger	14	-254 515	-269 048	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-27 628	-29 203	-30 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-494 705	-469 805	-498 000	-400 000
Konsulenthonorar	7	-145 472	-132 841	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 710 254	-8 721 175	-5 070 000	-3 450 000
Forsikringer		-1 649 776	-1 668 560	-1 744 000	-1 870 000
Kommunale avgifter	9	-8 466 073	-6 466 932	-6 991 000	-10 313 000
Energi/fyring		-719 815	-747 434	-765 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 748 638	-2 797 274	-3 002 000	-3 130 000
Andre driftskostnader	10	-2 069 367	-1 745 482	-1 854 000	-1 782 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 612 187**	**-25 410 999**	**-22 734 000**	**-24 424 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**11 632 662**	**9 270 600**	**14 906 000**	**8 965 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		909 422	1 859 440	0	0
DRIFTSRESULTAT		**12 542 084**	**11 130 040**	**14 906 000**	**8 965 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 237	246 588	0	0
Finanskostnader	12	-7 797 885	-6 827 289	-8 149 000	-7 896 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 719 648**	**-6 580 701**	**-8 149 000**	**-7 896 000**
ÅRSRESULTAT		**4 822 435**	**4 549 338**	**6 757 000**	**1 069 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 822 435	0		
Til annen egenkapital		0	4 549 338		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	265 213 082	265 213 082
Tomt		575 686	575 686
Andre varige driftsmidler	14	4 541 580	4 796 096
SUM ANLEGGSMIDLER		**270 330 348**	**270 584 864**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 820	5 025
Forskuddsbetalte kostnader		308 414	289 241
Andre kortsiktige fordringer	15	60 973	100 807
Driftskonto OBOS-banken		1 030 335	1 134 524
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	43 593
Sparekonto OBOS-banken		1 342 546	2 079 402
SUM OMLØPSMIDLER		**2 746 087**	**3 652 591**
SUM EIENDELER		**273 076 436**	**274 237 454**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 441 * 100		44 100	44 100
Opptjent egenkapital	16	86 206 912	81 384 477
SUM EGENKAPITAL		**86 251 012**	**81 428 577**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	136 965 840	142 889 871
Borettsinnskudd	18	48 656 950	48 656 950
Annen langsiktig gjeld	19	170 090	170 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 792 880**	**191 716 911**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		784 043	739 154
Skyldige offentlige avgifter	20	22 291	107 738
Påløpte renter		41 912	43 376
Garasjeregnskap	21	25 850	19 010
Annen kortsiktig gjeld	22	158 446	182 688
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 032 543**	**1 091 966**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**273 076 436**	**274 237 454**
Pantstillelse	23	274 531 250	275 531 250

Garantiansvar	0	0

Nordre Follo, __.__.2025
Styret i Ødegården Borettslag

Nils Christian Dahl/s/	Jonas Jensen Aabrandt/s/	Robert Andersson/s/
Anette Højfeldt/s/	Camilla Kristiansen Hayes/s/	Kristoffer Skreivang/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 450 544
Felleskostnader	3 695 112
Kabel-tv og bredbånd	2 776 848
Garasje	754 926
Trappevask	384 302
Parkering	108 000
Avregning trappevask	-1 690
Kapitalkostnader på IN-lån	11 819 411
Kapitalkostnader på IN-lån 2	945 541
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	47 546
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4
Overført til kapitalkostnader	-12 812 494
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 168 042**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-118 277
Parkering	-60 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 989 015**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil	322 855
Erstatning, IF Skadeforsikring NUF	3 115
Garasjeleie	18 550
Kjøkkehette	7 450
Nettinnbetalinger	1 200
Parkering	450
Purregebyr	70
Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	26 750
Utleie	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**382 040**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 196 447
Overtid	-91 171
Påløpte feriepenger	-158 096
Arbeidsgiveravgift	-281 558
Pensjonskostnader	-29 975
AFP-pensjon	-21 178
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 462
Refusjon sykepenger	2 115
Gaver til ansatte	-9 194
Arbeidsklær	-30 102
Andre personalkostnader	-8 876
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 825 944**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å hatjenestepe nsjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfreds siller kravene i denne loven

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-65 853
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-31 178
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 341
SUM KONSULENTHONORAR	**-145 472**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mesterbedrift AS, fasadearbeid	-2 203 059
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 203 059**
Drift/vedlikehold bygninger	-990 556
Drift/vedlikehold VVS	-243 735
Drift/vedlikehold elektro	-301 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-460 242
Drift/vedlikehold brannsikring	-387 754
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 070
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 027
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 001
Egenandel forsikring	-42 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 710 254**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-7 199 168
Renovasjonsavgift	-1 266 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 466 073**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 600
Container	-39 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 907
Diverse leiekostnader/leasing	-653 766
Driftsmateriell	-147 398
Vakthold	-11 040
Renhold ved firmaer	-368 430
Andre fremmede tjenester	-499 614
Kontor- og datarekvisita	-40 254
Trykksaker	-13 291
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 750
Andre kontorkostnader	-56
Telefon, annet	-22 296
Porto	-3 675
Drivstoff biler, maskiner osv.	-49 245
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-102 810
Reisekostnader	-728
Gaver	-4 375
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-18 182
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 069 367**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 144
Andre renteinntekter	1 792
SUM FINANSINNTEKTER	**78 237**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Eiendomskreditt	-7 214 622
Renter og gebyr på lån Eiendomskreditt	-583 263
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 797 885**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler		
Tilgang 2011	44 750	
Avskrevet tidligere	-44 749	1
Diverse utstyr		
Tilgang 2004	11 736	
Avskrevet tidligere	-11 735	1
Feieutstyr		
Tilgang 2019	21 038	
Avskrevet tidligere	-21 037	1
Tilgang 2008	130 687	
Avskrevet tidligere	-130 686	1
Kantklipper		
Tilgang 2019	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	1
Sandstrøer		
Tilgang 2020	40 147	
Avskrevet tidligere	-40 146	1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2020	95 542	
Avskrevet tidligere	-66 423	
Avskrevet i år	-19 108	
		10 011
Traktor		
Tilgang 2010	264 000	
Avskrevet tidligere	-263 999	1
Varebil		
Tilgang 2022	70 800	
Avskrevet tidligere	-32 489	
Avskrevet i år	-16 992	
		21 319
Kontormøbler		
Tilgang 2020	27 206	
Avskrevet tidligere	-27 205	1
Leskur		
Tilgang 2020	77 000	
Avskrevet tidligere	-56 466	
Avskrevet i år	-15 400	
		5 134
Parkeringsanlegg		
Kostpris	1 230 165	
		1 230 165
SYKKELSTATIV		

Tilgang 2021	36 875	
Tilgang 2022	20 281	
Avskrevet tidligere	-16 839	
Avskrevet i år	-8 200	
		32 116
Aktivitetsrom		
Kostpris	154 704	
Avskrevet tidligere	-152 704	
		2 000
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	3 896 295	
Avskrevet tidligere	-681 853	
Avskrevet i år	-194 815	
		3 019 627
Garasjeanlegg		
Kostpris	449 926	
Avskrevet tidligere	-228 726	
		221 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 541 580**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-254 515**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN-avregning	58 858
Sykepenger	2 115
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 001
Avsetning tap på fordringer	-6 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**60 973**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	80 234 293
Egenkapital fra IN tidligere år	7 724 646
Egenkapital fra IN 2024	909 422
Reduksjon EK fra IN	-2 661 449
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**86 206 912**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken Eiendomskreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 975 622	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	362 274	
Nedbetalt tidligere, IN	340 146	
Nedbetalt i år, IN	65 850	
		-10 256 108
Handelsbanken Eiendomskreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-191544717	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	51 954 578	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 652 335	
Nedbetalt tidligere, IN	7 384 500	
Nedbetalt i år, IN	843 572	
		-126709732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-136965840**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 291
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 291**

NOTE: 21
GARASJEREGNSKAP

Drift/vedl.hold	-62 030
Refusjon depositum	34 380
Diverse	1 800
SUM GARASJEREGNSKAP	**-25 850**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-158 096
Purregebyr	-350

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-158 446**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 656 950
Pantelån	136 965 840
Beregnede IN-forpliktelser	5 972 619
TOTALT	**191 595 409**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024
Ødegården Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	12 812 494	13 192 644	380 150	3 %
Innkrevde felleskostnader	21 989 015	24 047 356	2 058 341	9 %
Ladeinntekter EL-bil	61 300	0	-61 300	100 %
Andre inntekter	382 040	400 000	17 960	4 %
Sum driftsinntekter	**35 244 849**	**37 640 000**	**2 395 151**	**6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-1 825 944	-2 155 000	-329 056	15 %
Styrehonorar	-500 000	-375 000	125 000	-33 %
Avskrivninger	-254 515	-200 000	54 515	-27 %
Revisjonshonorar	-27 628	-30 000	-2 372	8 %
Forretningsførerhonorar	-494 705	-498 000	-3 295	1 %
Konsulenthonorar	-145 472	-50 000	95 472	-191 %
Drift og vedlikehold	-4 710 254	-5 070 000	-359 746	7 %
Forsikringer	-1 649 776	-1 744 000	-94 224	5 %
Kommunale avgifter	-8 466 073	-6 991 000	1 475 073	-21 %
Energi/fyring	-719 815	-765 000	-45 185	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-2 748 638	-3 002 000	-253 362	8 %
Andre driftskostnader	-2 069 367	-1 854 000	215 367	-12 %
Sum driftskostnader	**-23 612 187**	**-22 734 000**	**878 187**	**-4 %**
Driftsresultat før IN	**11 632 662**	**14 906 000**	**3 273 338**	**22 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	909 422	0	-909 422	100 %
Driftsresultat	**12 542 084**	**14 906 000**	**2 363 916**	**16 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	78 237	0	-78 237	100 %
Finanskostnader	-7 797 885	-8 149 000	-351 115	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-7 719 648**	**-8 149 000**	**-429 352**	**5 %**
Årsresultat	**4 822 435**	**6 757 000**	**1 934 565**	**29 %**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544774339

Dokument

S. 4342 - Årsregnskap 2024
Hoveddokument
14 sider
Initiert på 2025-04-22 10:28:20 CEST (+0200) av Mona Kvandahl (MK)
Ferdigstilt den 2025-04-23 11:24:58 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mona Kvandahl (MK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
mona.kvandahl@obos.no
+4799034493

Underskriverne

Nils Christian Dahl (NCD)
nils.chr.dahl@gmail.com
+4795123532

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nils Christian Dahl"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-10-08 10:19:44 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 10:35:27 CEST (+0200)

Jonas Jensen Aabrandt (JJA)
jonasaabrandt@gmail.com
+4747707009

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Jonas Jensen Aabrandt"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-08-15 14:53:01 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 11:17:02 CEST (+0200)

Robert Andersson (RA)
robert.elelgu@gmail.com
+4791579124

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Robert Daniel Andersson"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-11-13 20:10:33 CET (+0100)
Signert 2025-04-23 11:24:58 CEST (+0200)

Anette Højfeldt (AH)
anette_hojfeldt@hotmail.com
+4792432887

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anette Højfeldt"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-01-13 15:47:23 CET (+0100)
Signert 2025-04-22 10:39:24 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544774339

Camilla Kristiansen Hayes (CKH)	Kristoffer Skreivang (KS)
camillak.hayes@gmail.com	skreivang@gmail.com
+4790681015	+4740016854
bankID	bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Kristiansen Hayes"	*Navnet norsk BankID oppga var "Kristoffer S Skreivang"*
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"	*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
2024-01-02 18:50:21 CET (+0100)	*2025-03-12 13:26:27 CET (+0100)*
Signert 2025-04-22 11:11:51 CEST (+0200)	*Signert 2025-04-22 11:07:01 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MA7AZ-KH2CZ-A137S-X5ATA-DXXDV-47S7B

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 15:57:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MA7AZ-KH2CZ-A137S-X5ATA-DXXDV-4757B

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Ødegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Chr. Dahl
Styremedlem, Anette Højfeldt
Styremedlem, Camilla Kristiansen Hayes
Styremedlem, Robert Daniel Andersson
Styremedlem, Jonas Jensen Aabrandt
Styremedlem, Kristoffer Søgaard Skreivang
Varamedlem, Kenneth Pham
Varamedlem, Anita Kristoffersen
Varamedlem, Rigmor Bårdsen
Varamedlem, Olivier Alexandre Mueller
Varamedlem, Lene Skaget
Varamedlem, Patrik Johnsrud

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

Valgkomiteen har bestått av: Tom Backe, Steinar Conradi Clausen og Ottar Furuheim

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 fra 01.01.2025 Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styrets arbeid – Årsrapport

I perioden mai 2024 – mai 2025 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 8 april 2025.
- Nye medlemmer etter GF 2024: Anette Højfeldt ny, Jonas Aabrandt og Robert Andersson gjenvalg. Nye varamedlemmer: Lene Skagen og Oliver Mueller nye, Rigmor Bårdsen og Anita Kristoffersen gjenvalg.
- Nye medlemmer har gjennomført kurs i grunnleggende styrearbeid og Vibbo, styremedlemmer har deltatt på tema-kurs i regi av OBOS.

Hovedsaker:

- Byttet forretningsfører fra OBOS til USBL fra 010125.
- Reorganisert driftstjenesten som følge av at vaktmester Fredrik fratrådte sin stilling 31. Mars 2025. Kristoffer Skreivang overtar stillingen som vaktmester. Han har jobbet hos oss tidligere. Kristoffer og Bjørnar har driftslederansvaret i samarbeid med styret. Det er følgelig inngått ny arbeidsavtale med vaktmesterne.
- Asfaltering utenfor Kongeveien 11, 13, 15
- Asfaltering av parkeringsområdet.
- Større forsikringssaker, utbedringsarbeid og sikring i kjølvannet av ekstremværet "Hans." Dette har tatt lang tid og det ligger fortsatt saker som ikke er sluttbehandlet.
- Diverse forsikringssaker fra beboere.
- Klagesaker fra beboere: støy, generende adferd, brudd på vedtekter og husordensregler. Til borettslagets størrelse å være er relativt rolig og et godt bomiljø.Det er fortsatt utfordringer med enkelte beboere i leiligheter eid av kommunen.
- Etter store klager fra beboere, har styret valgt å si opp avtalen med Renbest AS, og hentet inn igjen vaskefirmaet som vasket i borettslaget tidligere. De går nå under navnet Cares as, tidligere Kleva AS. Oppstart april 2025.
- Diverse kommunikasjon med beboere på e-post, telefon, fysiske møter, Vibbo og Bonabo.
- Samarbeid med driftsavdelingen ved dugnad, løpende arbeidsoppgaver og HMS arbeid. Lønnsforhandlinger og samarbeid om vedlikehold av området: asfaltering, maling av garasjer, dører i blokker, søppel hus/sykkeloppbevaring, tre felling.
- Økonomi, vedlikeholdsplan, diverse forslag til årsmøtet 2025 og forberedelse der til.
- Det har blitt gått vernerunder i borettslaget. Normalt stipulert til 2 ganger i året.
- Sosiale sammenkomster organisert av varamedlemmer: Julegrantenning, quizkvelder, byttedag og strikkekvelder.

Follo brannvesen har gjennomført tilsyn på enkelte boenheter. De tar nå over feiing av piper. Feieavgiften blir belastet sammen med vann og avløp fra kommunen. Beboere som har avvik blir informert om dette i eget skriv.

På generalforsamlingen 3 april 2024 stemte vi ned forslaget om bedret rente på våre to Inlån fra vår egen bank Handelsbanken med samme vilkår. Dette resulterte i avtalebrudd med BankAdvisor som utløste krav fra dem om provisjon på 460.000,-. Vi engasjerte advokat gjennom vår forsikring. Forsikringen dekker 80% av advokat honorarer. Det viste seg at de hadde krav til honorar i forhold til inngått avtale med oss. Vi syntes honorarets størrelse var for høyt. Det ble inngått forlik 12 februar 2025 på 350.000,- hvor innbetalingene blir fordelt over 4 kvartal. Styret tar selvkritikk på at vi ikke klarte å formidle godt nok konsekvensen

av å stemme ned forslaget og hva dette ville medføre.

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Fasademaling av bygningsmassen. Det står igjen en siste del fra Malermester Lund det er avtalt befaring og prising av arbeidet.
- Videre asfaltering av parkeringsområdet.
- En vedlikeholdsplan er etablert og utvikles fortløpende i samarbeid med driftsavdelingen slik at vedlikehold vil bli en integrert del av hvert års budsjett. Dette vil skape økonomisk forutsigbarhet og bidra til en utvikling av området som ivaretar verdiene i borettslaget og bomiljøet

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

- Følge opp saker vedtatt på GF 2025
- Maling av oppgangene blokkene.
- Asfaltering
- Skifte dører i blokkene - langsiktig
- Bytte Velux vinduer - fortløpende.
- Utbedre soil-rør – langsiktig.
- Reparere balkonger - langsiktig

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til årsmøte 5 mai 2025. Forslag fra valgkomiteen.
Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag for perioden 2025 – 2027.

Styret:

Styreleder: Nils Cristian Dahl	Gjenvalg	2025 - 2027
Jonas Aabrandt	Ikke på valg	2024 – 2026.
Anette Højfeldt	Ikke på valg	2024 – 2026.
Robert Anderson	Ikke på valg	2024 – 2026.
Elisabeth Syversen	Ny	2025 - 2027
Kristoffer Skreivang	Gjenvalg	2025 – 2027.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen	Ikke på valg	2024 – 2026.
Lene Skaget	Ikke på valg	2024 – 2026.
Ingrid Knutsen	Ny	2025 - 2026.
Patrik Johnsrud	Gjenvalg	2025 – 2027.
Julie Syversen	Ny	2025 - 2027
Olivier Muller	Gjenvalg	2025 – 2027.

Valgkomiteen.

Steinar Clausen	Ikke på valg	2024 - 2026.
Tom Backe	Ikke på valg	2024 – 2026

Det er mulighet for å komme med benkeforslag til kandidater på årsmøte.

For valgkomiteen i Ødegården borettslag

Steinar Clausen

Tom Backe

Ottar Furuheim

Valgkomiteens innstilling for perioden 2025 – 2027

Forslag til styreleder:

Nils Christian Dahl,
Nils Christian Dahl har sittet som styreleder i Ødegården borettslag 2 perioder 2021 – 2023 og 2023 – 2025.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Nils Christian for en ny periode 2025– 2027.

Forslag til styremedlem:

Elisabeth Syversen:
Elisabeth er 55 år, og oppvokst på Kolbotn. Hun bodde på Ødegården tidligere og har kommet tilbake som voksen og har bodd her de siste 8 årene. Elisabeth har 3 barn, og er seniorkonsulent / regnskap i forsvaret.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Elisabeth Syversen for perioden 2025 – 2027.

Forslag til varamedlem / velutvalg:

Ingrid Knutsen:
Ingrid Knutsen er 29 år, og oppvokst i Oslo, men kom hit til Ødegården i 2021, og har 2 små jenter. Hun er utdannet som baker og jobber hos W.B. Samson i Oslo. Ingrid er også med på baker-landslaget.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Ingrid Knutsen for perioden 2025 – 2026.

Forslag til varamedlem / velutvalg:

Julie Syversen:
Julie Syversen er 28 år, og født og oppvokst på Tårnåsen, men har nå flyttet hit til Ødegården. Hun gikk VGS allmennfag og er i dag 1 konsulent i forvaltning i forsvaret.
Valgkomiteen er enstemmig i valg av Julie Syversen for perioden 2025 – 2027.

Forslag fra valgkomiteen:

Fra 3 til 2 medlemmer i valgkomiteen:
Vi har kommet frem til at det holder med 2 personer i valgkomiteen, Ottar Furuheim ble valgt inn i 2023 for 2 år, og er egentlig på valg i år. Men Ottar skal flytte ut fra Ødegården og vil da automatisk gå ut av valgkomiteen. I samtale med styret i Ødegården borettslag har vi besluttet å redusere valgkomiteen fra 3 til 2 personer fra årsmøte i mai 2025.
Valgkomiteen er enstemmig i forslaget.

Ødegården 27 mars 2025.

Steinar Clausen | Tom Backe | Ottar Furuheim

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 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll til årsmøte 2024 for Ødegården Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 148.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

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

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

2. Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av protokollvitner

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

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på vedtak

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

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

7. Fordeling av felleskostnader

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

8. Endring av husordensregel 3 - Renhold

Forslag til endring av husordensregel 3

Bakgrunn

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

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

Begrunnelse

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

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

Forslag:

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

Gjeldende tekst:

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas

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

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

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

Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunnlag: Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

- slik at 5-1 leses slik:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling i saken

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag

for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvalgt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvalgt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.

Steinar Clausen og Tom Backe,

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

Valgkomiteen.

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

_____ _____ 2024 – 2026.

_____ _____ 2024 – 2026.

Fra valgkomiteen 15 april 2024.

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

Styremedlemmer (2 år)

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

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

Varamedlemmer (2 år)

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

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

Valgkomite` (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Tom Backe
Steinar Clausen

Protokollen signeres av:

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

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4342

Ødegården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ødegården Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4342

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Hva om du ikke kan eller vil delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ødegården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Skreivang og Robert Andersson som protokollvitner

Forslag til vedtak

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. S. 4342 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på vedtak

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

Sak 7

Fordeling av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Tore Hjartnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

---

Sak 8

Endring av husordensregel 3 - Renhold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring av husordensregel 3

Bakgrunn

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

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

Begrunnelse

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

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

Forslag:

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

Gjeldende tekst:

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunnlag: Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtekt § 5-1

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

- slik at 5-1 leses slik:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag

for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvalgt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvalgt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvalgt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.

Steinar Clausen og Tom Backe,

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

Valgkomiteen.

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

_____ _____ 2024 – 2026.

_____ _____ 2024 – 2026.

Fra valgkomiteen 15 april 2024.

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

Roller og kandidater

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

- Anette Højfeldt (Ny)

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

  Stiller til gjenvalg.
- Robert Andersson

  Stiller til gjenvalg.

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

- Anita Kristoffersen

  Stiller til gjenvalg.
- Lene Skaget (Ny)

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

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

  Stiller til gjenvalg.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
249 739 82

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

Ødegården Borettslag har 2 ansatte.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid - Årsrapport

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

Regulære saker:

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

Hovedsaker:

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

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

Større vedlikeholdsprosjekter:

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Lån
Ødegården Borettslag har to annuitets lån hos Handelsbanken.

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

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

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

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 01.01.2024:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
GARASJEREGNSKAP

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av protokollvitner

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fordeling av felleskostnader

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregel 3 - Renhold

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 3 skal velges)

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

Varamedlemmer (kun 4 skal velges)

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

Valgkomite` (kun 2 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Ødegården Borettslag

Organisasjonsnummer: 851488782
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. mai kl. 18:00 til 6. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 3. mai 2023, I Kolbotn IL klubbhus, Kongeveien 44.

Antall stemmeberettigede som deltok: 142.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

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

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. KONSTITUERING – Valg av møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier,

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Kippersund og Anita Kristoffersen velges som protokollvitne for årsmøtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 375 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **36**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fordeling av felleskostnadene

Fremmet av: Tore Hjartnes

I borettslagsloven står følgende:» § 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.»

Styret i samråd med fagpersonell bør gjennomgå om fordelingen av felleskostnadene i borettslaget er i samsvar med intensjonen i loven.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**.

Felleskostnadene ble fastsatt da borettslaget ble bygget av Oppegård Boligbyggelag, Senere ble det vedtatt en ny fordeling etter ny finansieringsplan ved påbygg av loftsleilighetene. Fordelingen skal være fordelt etter borettslagsloven som tilsier eierbrøk. Dette arbeidet ble utført av tidligere forretningsfører USBL.

Skal felleskostnadene endres krever dette 100% tilslutning.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Maling av trappeoppgangene i blokken

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Det er en del trappeoppganger i blokkene som ser litt shabby ut og bør males på nytt. Dette kan gjøres på dugnad eller leie inn arbeid.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at malearbeid må gjøres av fagfolk for å ivareta kvalitet og HMS under gjennomføringen av arbeidet. Styret kan utrede kostnader, og legge dette inn i vedlikeholdsplan og budsjett for neste de års drift.

> **Forslag til vedtak:**
> Gi styret mandat til å utrede kostnaden og bestemme om dette kan legges ut på anbud eller gjennomføres som dugnad
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tilrettelegge for mer blomster til glede for beboere og for pollinerende insekter.

Fremmet av: Iris Von Heimburg

Bruke deler av områder med gressplen som ikke brukes, som f.eks grøftekanter, veikanter og skråninger, til såing av villblomster og blomstereng.

Dette vil være til stor glede for alle beboere og besøkende, men ikke minst små pollinerende insekter som sårt trenger større biologisk mangfold av planter.

Små, lokale tiltak er svært viktig fore økosystem, og det hadde vært flott om Ødegården kunne bidratt litte grann. Kanskje også sette opp noen små insektshotell i områder der det ikke er ferdes alt for mange mennesker.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget stemmes **FOR**.

Styret innstiller på positivt vedtak om å så blomstereng i egnede områder. Styret kan i samarbeid med Drift/driftsleder gå gjennom borettslaget og finne områder. Styret støtter forslag om at dette gjøres på dugnad.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret kjøper pakker med blomster som kan såes
> 2. Frivillige beboere sår disse på dugnaden
> 3. Drift får færre områder av gressplen å klippe (må avklare områder med drift først)
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. FARE FOR TAKRAS

Fremmet av: Tommy Bratseth

Det er ingen hemmelighet at det raser is fra takene her oppe. Tiltak er forsøkt, men dessverre så virker ikke dette. Isen kommer susende når du minst aner det, og det faller over både inngangsdør og terrasse. Dette er livsfarlig. «Isflakene» kan være så lange som en meter når de slipper taket. Håper ikke det må en ulykke til, før noe blir gjort.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vi utreder mer rundt ulike typer is/snøfangere. Det er tidligere forsøkt med en ny type i noen av blokkene, men det er også fare for is/snøras fra takene på rekkehusene. Styret utreder i samarbeid med Drift/driftsleder om det finnes andre typer som er bedre egnet og mer effektive når det gjelder sikkerhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette må fagpersoner uttale seg om, men en type netting som fanger isen? Større takrenner? Montere gitter som også går ned i buene til taksten?
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Parkering

Fremmet av: Tommy Bratseth

For få parkeringsplasser.

Hvorfor går styret alltid imot å bygge flere parkeringsplasser? Det er jo fullt kl 15.30 hver dag. Det er et megastort behov for fler parkeringplasser. Det er 2023. Folk har 2 biler. Kan det ikke gjøres noe for å øke trivsel til beboerene? Det er ikke gøy å lete etter parkering omtrent hver eneste gang man kommer hjem til sin egen bolig.

Styrets innstilling
Styret innstiller ikke på å bygge flere parkeringsplasser. Det er dessuten mange ledige garasjer som beboere kan leie. Styret vurderer at utgifter til vedlikehold av bygningsmasse må prioriteres fremfor å bygge flere p-plasser. Til orientering er det i budsjettet for 2023 avsatt midler til asfaltering på dagens parkeringsområde. Forslaget er heller ikke i tråd med politiske føringer om bærekraft og miljø.

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **105**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vaskestasjon for sykler

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Jeg prøver igjen i håp om at noen men forklare hvorfor forslaget ble stemt ned ifjor.

Vi er flere vintersyklere i borettslaget og de av oss som bor i blokk har ikke mulighet til å spyle sykkelen etter syklingen til og fra jobb eller i skogen. Særlig for oss som sykler til og fra jobb er spyling viktig grunnet saltingen.

Forslaget går ut på å gi styret mandat til å hente inn pris for en enkel vaskestasjon som inneholder en vinterfast (selvdrenerende) vannkran samt rist og avløp, slik at det ikke blir is og glatt der sykkelen vaskes. Forslag til plassering er ved siden av vaktemesterkontoret (HJV4) eller der vi idag har strømuttak til f.eks. rengjøring av bil (ved postboksene).

Et grovt anslag på kostnad er et sted mellom 8000 og 15000 kroner, avhengig av dugnadsinnsats av oss som sykler og om det allerede finnes en vannkran tilgjengelig.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT.**

Styret innstiller ikke på positivt vedtak. Det er ikke grunnlag for å prioritere dette i en tid med økte kostnader generelt, samt påbegynt vedlikehold av bygningsmasse og p-område. Tiltaket vil i hovedsak være til nytte bare for få beboere. Kostnadsoverslaget er antagelig også underestimert fordi det vil være behov for grunnarbeider i forbindelse med avrenningen.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Etablering av gangvei mellom parkeringsplass og Håkon Jarls vei 4

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Bakken ved siden av basket-/skøytebanen fra Håkon Jarls vei 4 ned til parkeringsplassen brukes av veldig mange beboere og om høsten blir det veldig mye søle og bløtt underlag og om vinteren blir det veldig glatt. Vi ønsker å etablere en gangsti med heller som

gjør det enkelt å brøyte det om vinteren og unngå store skader på gress om høsten når marken er bløtt.

Både min sønn og jeg er villige til å gjøre den jobben på dugnad mot at borettslaget stiller med materialer (sand og heller)

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget stemmes **FOR**.

Styret støtter forslaget. Dette bidrar til penere uteområde, og det er mer praktisk for mange beboere. Styret innstiller på at vi undersøker kostnader og at dette skal prioriteres enten i årets budsjett, eller neste års budsjett. Dette avhenger av kostander. Arbeidet må utføres av fagfolk.

> **Forslag til vedtak:**
> Drift får i oppdrag om å kjøpe inn materialer til etablering av gangvei
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Endring vedtektene 4.2 pkt 1 Vedlikehold av verandaer blokkene

Fremmet av: Tore Hjartnes

I dag lyder vedtektene som følger: «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.»

Begrunnelse for forslaget: Verandaene i blokkene er fast ytre del av boligen i borettslaget og må anses å være del av borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. bl.a. borettslagsloven paragr 5-17. Dette betyr at borettslaget også har ansvaret for beising/maling av overflater i tillegg til annet nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT.**

Styret innstiller ikke på at vedtekten skal endres.

Det er å forvente at alle beboere foretar grunnleggende vedlikehold og renhold av egen bolig inkludert uteplass/veranda. Utsiden av verandaen, altså fasade, er borettslagets ansvar og vedlikeholde, men gulvdekke og alt på innsiden av verandaen er andelseiers ansvar på samme måte som at uteplassene til rekkehusene er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Dette er ikke et ansvar eller kostnad som skal bæres av alle andelseiere.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Vedtektsendring om varmepumper; vedtekt 5-1(1)

Fremmet av: Jonas Aabrandt

Med økende strømpriser kan det være ønskelig med alternative energikilder. Det bør således være tillatt for andelseierne å installere varmepumper. Det krever at vedtekt 5-1 endres, og deretter et vedtak om installering.

Forslag:

Vedtekt 5-1(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.";

endres ved at ordet "varmepumper" slettes, slik:

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

Følgende betingelser som settes inn i vedtektene som nytt avsnitt:

1: Varmepumpen som installeres er av nyere type, med et maksimalt støynivå på 40 decibel. (Dette er beregnet ut ifra ett gjennomsnitt av nye varmepumper til salgs i 2023)

2: Varmepumpen installeres av F-gass sertifiserte fagfolk, og installasjonen dokumenteres i etterkant ved å innsende fakturakopi til styret/drift.

3: Varmepumpen installeres hensiktsmessig i forhold til naboers nærhet. Varmepumpen kan ikke installeres før guiden "*Krav til universell utforming ved installering av varmepumper i Ødegården borettslag*" foreligger. Kravene utarbeides av styret og guiden skal foreligge innen utgangen av august 2023.

4: Beboer bekoster både varmepumpe og installasjon selv, og står for all vedlikehold i forbindelse hermed.

5: Beboer hefter personlig for eventuell skade på bygningsmassen, som følge av manglende vedlikehold, eller feilaktig installasjon. Dette gjelder også fuktskader som følge av manglede drenering/fukthåndtering.

6: Om varmepumpen fjernes, må beboer bekoste dette selv, samt utbedre eventuelle hull i utevegger efter installasjon.

Fordeler:

- Mer frihet for hver enkelt andelseier når man skal velge varmekilde.
- Billigere varmeløsning enn mange andre.
- I en tid med høye strømpriser vil det være et godt alternativ til panelovner som de fleste har i dag
- Bedre inneklima

Ulemper:

- Om mange velger denne løsning kan det potensielt blive et støyproblem
- Naboer kan bli påvirket av plasseringen av utedelen.
- Om utedelen ikke bygges inn, vil det ikke akkurat forskjønne fasaden.

Styrets innstilling
Styret er ikke enstemmig i sin innstilling, så vi har ingen klar innstilling til forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Endring av husordensregler

Styret har sett på Husordensregler og vedtekter. Når det gjelder husordensregler er det flere av disse som er utdatert. Styret har derfor revidert dem. Se vedlegg.

Både system for søppelhåndtering og samfunnet vi lever i har endret seg siden sist reglene ble revidert. Skal det ha noen hensikt å ha regler, bør de oppleves som relevante for beboere/andelseiere.

Styret foreslår tekstendringer i 4 husordensregler (5-2, 8-7, 10-1, og 12-3), samt 2 nye husordensregler; 10.2, slik: "*Det skal ikke hensettes søppel, avfall eller kassable gjenstander utenfor, eller ved siden av søppelcontainerne /-beholderne."*

Og; 16.1, slik: *"Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (tenne bål), verken på barmark eller i bålpanne.*

Styret foreslår å oppdatere og endre Husordensreglene slik det fremgår av forslag til vedtak og av vedlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innstiller på endring av husordensregler som beskrevet
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Forslag til styreleder – styrerepr. - vara/vel-utvalg og valgkomite for perioden 2023 – 2025.

Styreleder: Nils Christian Dahl (Gjenvalgt) 2023 – 2025.

Styrerepresentanter.

Jonas Aabrandt 2022 – 2024.

Øyvind Jæger 2022 – 2024.

Robert Anderson 2022 – 2024.

Camilla Kristiansen Hayes (Ny) 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang (Ny) 2023 – 2025.

Vararepresentanter / vel-utvalg

Rigmor Bårdsen 2022 – 2024.

Hilde Restoft 2022 – 2024.

Anita Kristoffersen 2022 – 2024.

Keneth Pham (Gjenvalgt) 2023 – 2025.

Patrik Johnsrud (Ny) 2023 – 2025.

Anette Højfeldt (Ny) 2023 – 2025.

Valgkomiteen

Tom Backe 2022 – 2024.

Steinar Clausen 2022 – 2024.

Ottar Furuheim (Ny) 2023 – 2025.

For valgkomiteen i Ødegården borettslag A/L

29 mars 2023.

Tom Backe. Steinar Clausen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nils Christian Dahl (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Christian Dahl

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Kristiansen (89 stemmer)
Kristoffer Skreivang (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Kristiansen

Kristoffer Skreivang

Varamedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Højfeldt (85 stemmer)
Patrik Johnsrud (83 stemmer)
Kenet Pham (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Højfeldt
Patrik Johnsrud
Kenet Pham

Valgkomite` (2 år)
Følgende ble valgt:
Ottar Furuheim (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ottar Furuheim

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne:	Elisabeth Kippersund/s/
Protokollvitne:	Anita Kristoffersen/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

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

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.

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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håkon Jarls vei 2E	H0102	249/82	68	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AHLEBÆK JORUND ELISE 281046*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Håkon Jarls vei 2 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	804 Søndre Ødegården	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
244	16879169		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1962

244: Bygning 16879169: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.10.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4153
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4153
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1962	28.02.1994

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	12	733	0	733	0	0	0
H03	12	900	0	900	0	0	0
H02	12	900	0	900	0	0	0
H01	12	900	0	900	0	0	0
K01	0	720	0	720	0	0	0

Borettslag

Navn	ØDEGÅRDEN BORETTSLAG	Org.nr	851488782
Adresse	c/o Boligbyggelaget Usbl avd. Follo Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	150

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	249/82	121654.1	
Grunneiendom	249/739	366.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Jarls vei 2E, 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 102 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** ØDEGÅRDEN
	Delareal 1 905 m^2 **KPHensynsonenavn** H730 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner

	Delareal 18 993 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 596 m^2 **KPHensynsonenavn** H290 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 121 654 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	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

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	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** 14 277 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 15 052 m^2 **Formål** Anlegg for lek

	Delareal 84 809 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	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	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** 727 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV1
	Delareal 114 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** FO1
	Delareal 89 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 788 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P1
	Delareal 1 377 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** S
	Delareal 2 440 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 326 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV2
	Delareal 23 m^2 **Formål** Veg
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

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

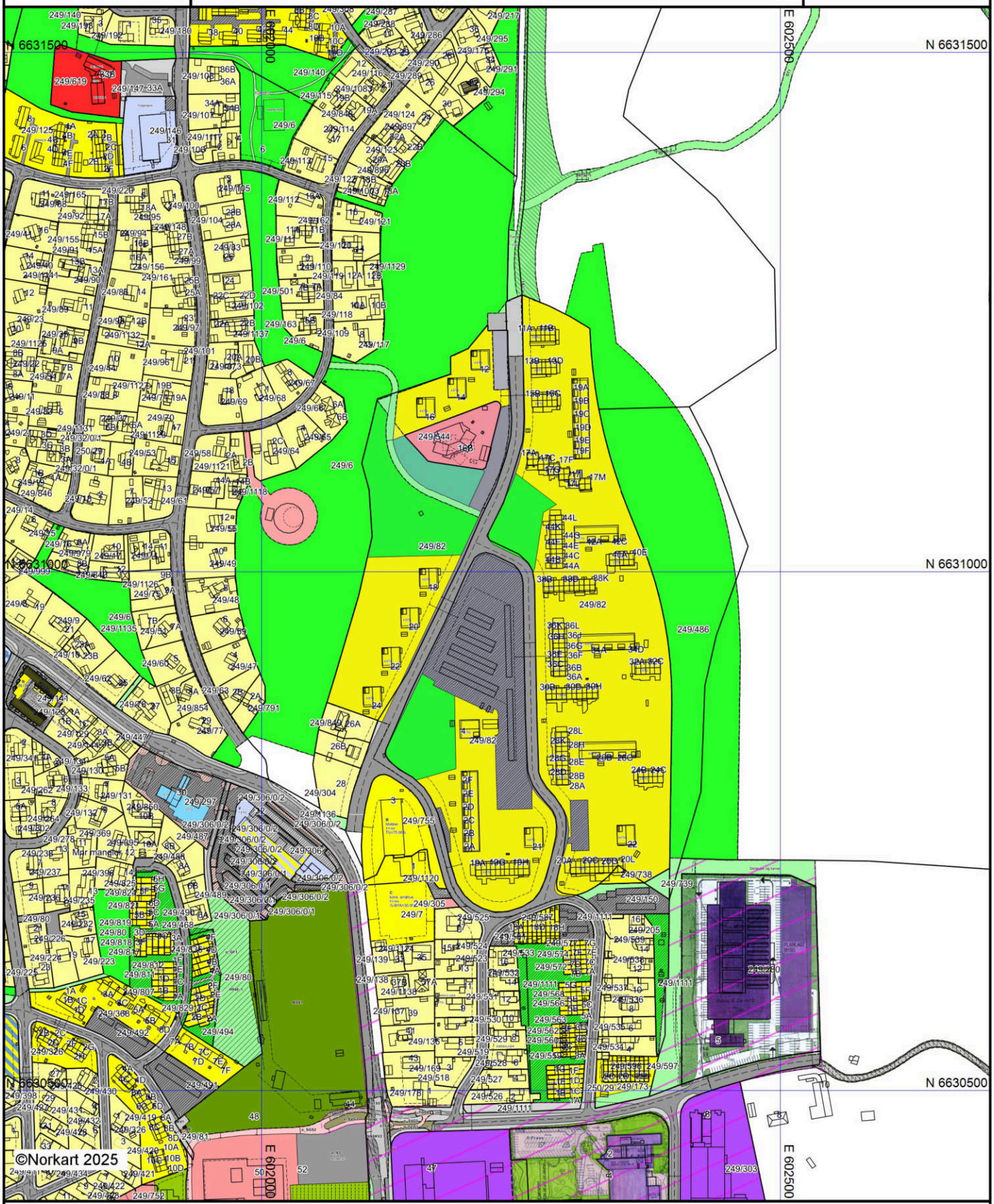
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Håkon Jarls vei 2E
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk 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
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Annen tjenesteyting
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

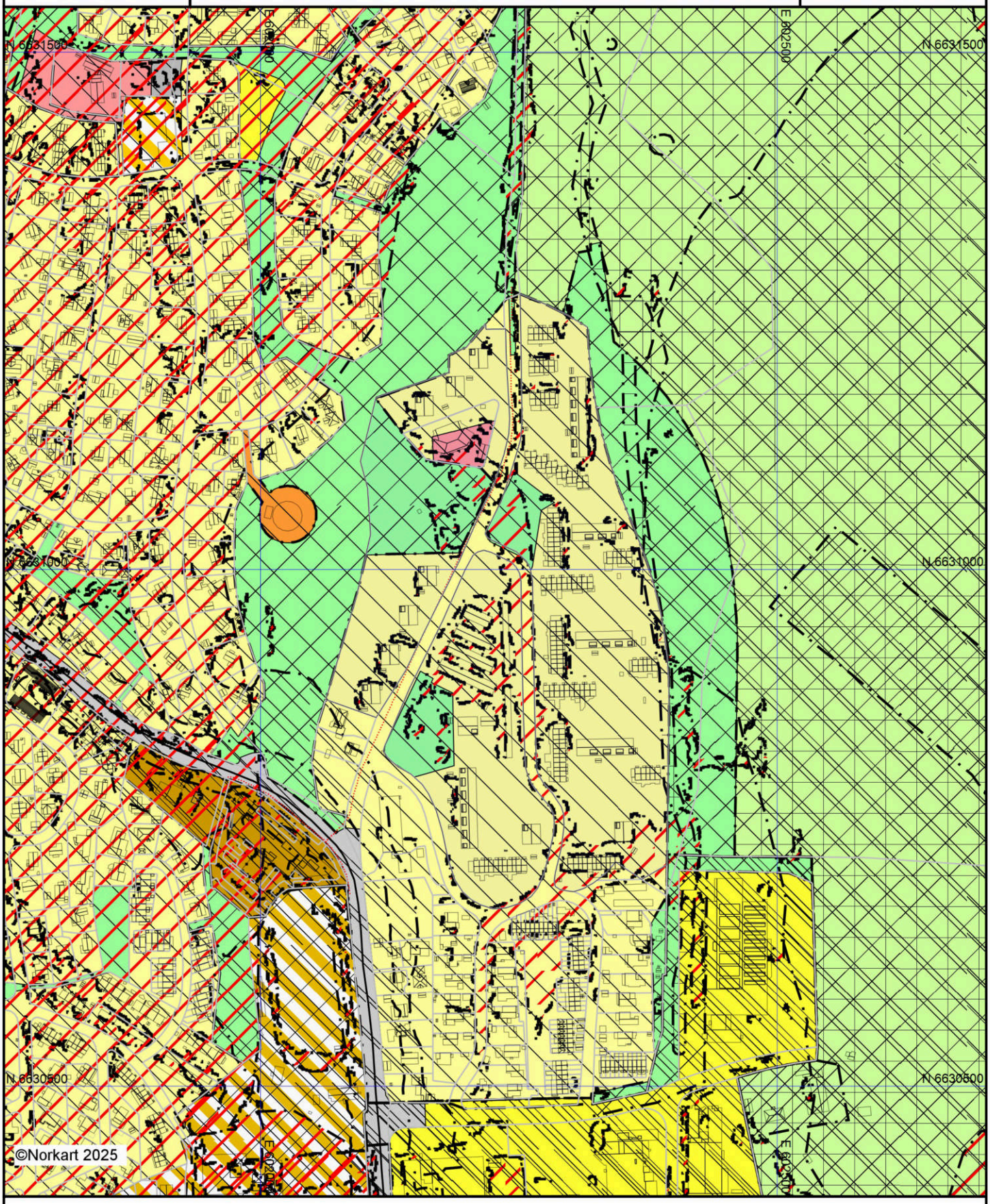
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Håkon Jarls vei 2E
Dato: 29.08.2025
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

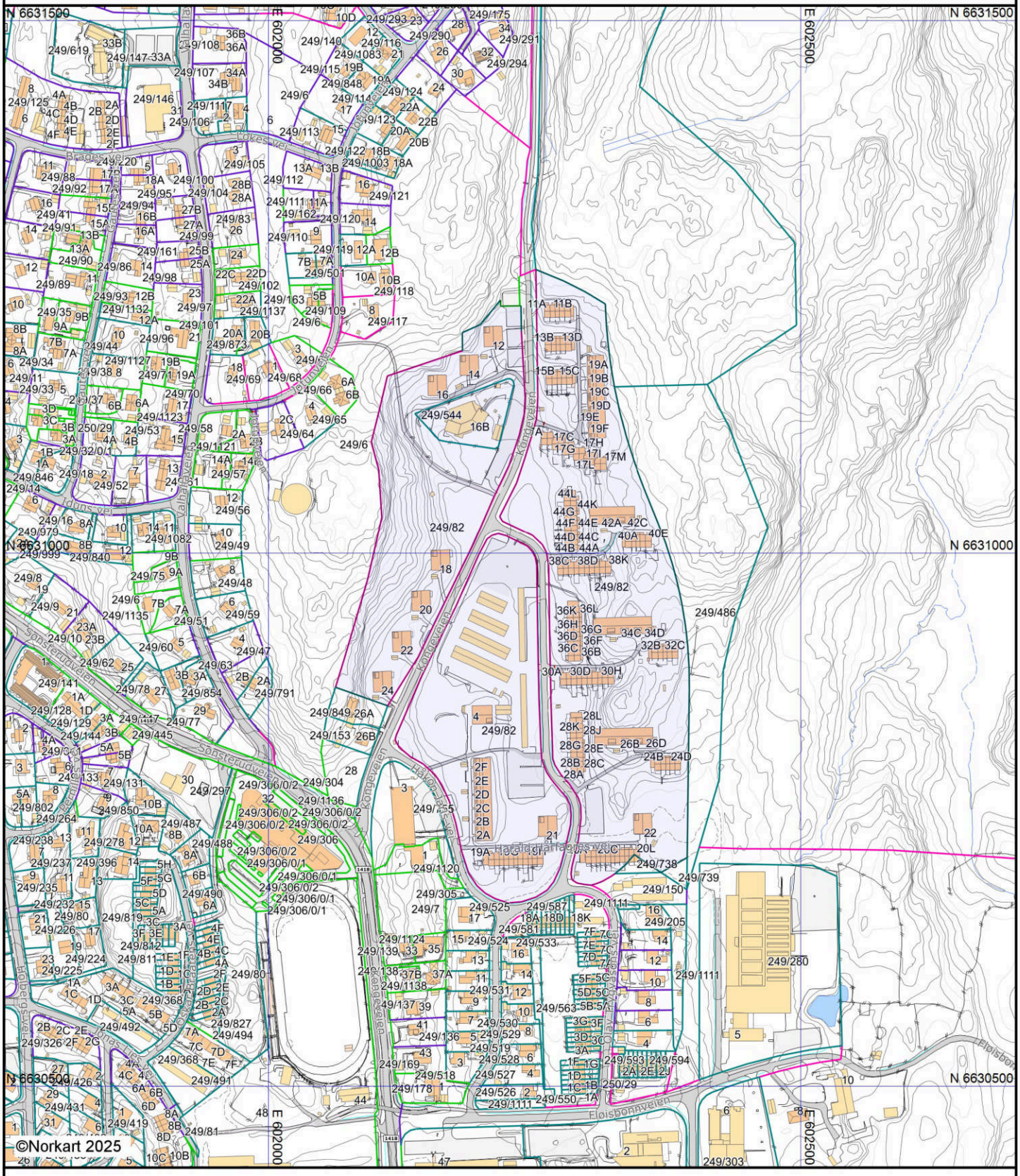
Grunnkart

Eiendom: 249/82
Adresse: Håkon Jarls vei 2E
Dato: 29.08.2025
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.

0217-2013011 Detaljregulering for Ødegården barnehage m.m.

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013011	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

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

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 <u>Utomhusplan</u>

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

§ 3.2 <u>Uteareal</u>

Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplanting.

§ 3.3 <u>Terrenginngrep</u>

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

§ 3.4 <u>Universell utforming</u>

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer.

§ 3.5 <u>Vannforsyning og avløpshåndtering</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Boligbebyggelse (Felt B)

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

§ 5 Barnehage (Felt BHG)

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

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

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

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

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

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

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

Barnehagens område skal inngjerdes.

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

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

Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering.

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

§ 5.5 Utearealer

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

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 6 Lekeplass (Felt LEK)

§ 6.1 Arealbruk

Feltet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal til barnehagen.

Lekeplassen skal medregnes i barnehagens samlede uteoppholdsareal.

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

§ 6.2 Utforming

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

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Felt S)

§ 7.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates parkering, avsettingsplass, varelevering og renovasjonsområde.

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

§ 7.2 Atkomst

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

§ 8 Veg (Felt VEG)

§ 8.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates det anlagt vei og fortau.

§ 9 Parkering (Felt P1 og P2)

§ 9.1 P1

Feltet skal benyttes til parkering.

§ 9.2 P2

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

§ 10 Turveg (Felt TV1 og TV2)

§ 10.1 Arealbruk

Innenfor formålet skal det opparbeides turveg mellom Jotunvegen og Kongeveien.

§ 10.2 Utforming

Veien tillates opparbeidet med 3 meter bredde.

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

§ 11 Friområde (Felt FO1 og FO2)

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

§ 12 Eierform

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

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

§ 13 Krav om nærmere undersøkelser

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

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

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

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

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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
Nr 05214 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

reguleringS- 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
Besv. 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--

Oppegård kommune **4904**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE ØDEGÅRDEN

Stadfestet: 27.06.1960
Mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt: 12.02.1998
Revidert i forbindelse med digitalisering

§ 1 Avgrensning

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasseres som vist på planen.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

a. Byggeområder
b. Offentlige trafikkområder
c. Friområder
d. Fellesområder

§ 3 Byggeområder

a. Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:
   (a) Mur- og betongbebyggelse
   (b) Trebebyggelse (kjedehus og rekkehus)
b. Bebyggelsen skal oppføres på den måte og med de dimensjoner som er vist på planen.
c. Bebyggelsen skal anvendes til beboelse. Det er dessuten på planen inntegnet plassering av garasjer som kan utformes i lette trekonstruksjoner innenfor rammen av byggeforskriftene.
d. Forhager (mellomrom mellom frittliggende blokker m.v.) må gis en tiltalende og enhetlig utforming og behandling. Kommunen kan kreve utarbeidet felles plan som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
e. Følgende gjelder for eiendommen gnr.49, bnr. 82, med avgrensning som vist på planen. Eksisterende bebyggelse tillates påbygget med saltak. Gesimshøyden skal ikke overstige eksisterende gesimshøyde. Takvinkelen skal ikke være brattere enn 33°. Takvolumene kan benyttes til boligareal.
f. For nye boenheter skal det opparbeides parkeringsplasser innenfor eiendommen.

§ 4 Fellesbestemmelser

a. Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelser i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.
b. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
c. Mindre unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige forhold taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter.

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.

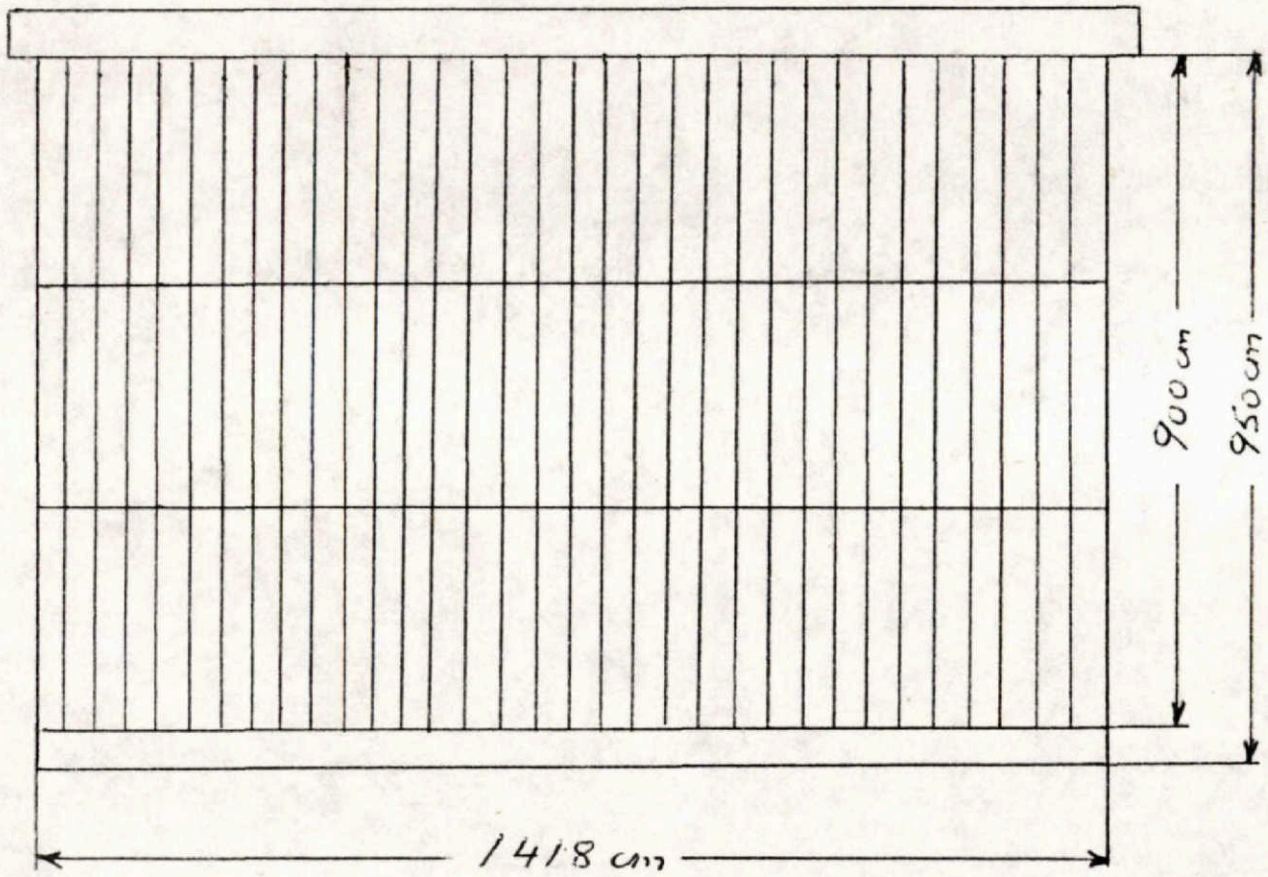
§ 9.

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

Montering av varmforzinket stålkasetter med 10 cm isolasjon, Håkon Jarlsvn. 2.

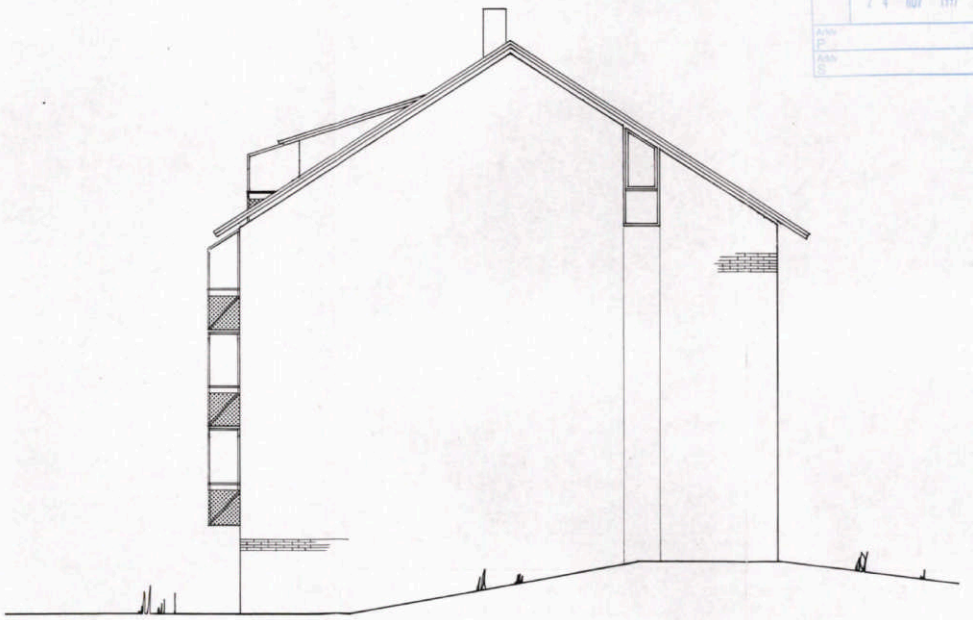


03111 22.9.82

APPROBERT
26 NOV. 1982
Oppegård Bygningsråd

Rasjonelt Renhold as
Ingeniør- og malermesterfirma
Sam. Eydes vei 11, 1412 Sofiemyr
Tlf.: (02) 80 80 81 - 80 80 82

M 1: 100



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Dok.nr
Dato
24 NOV 1997
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

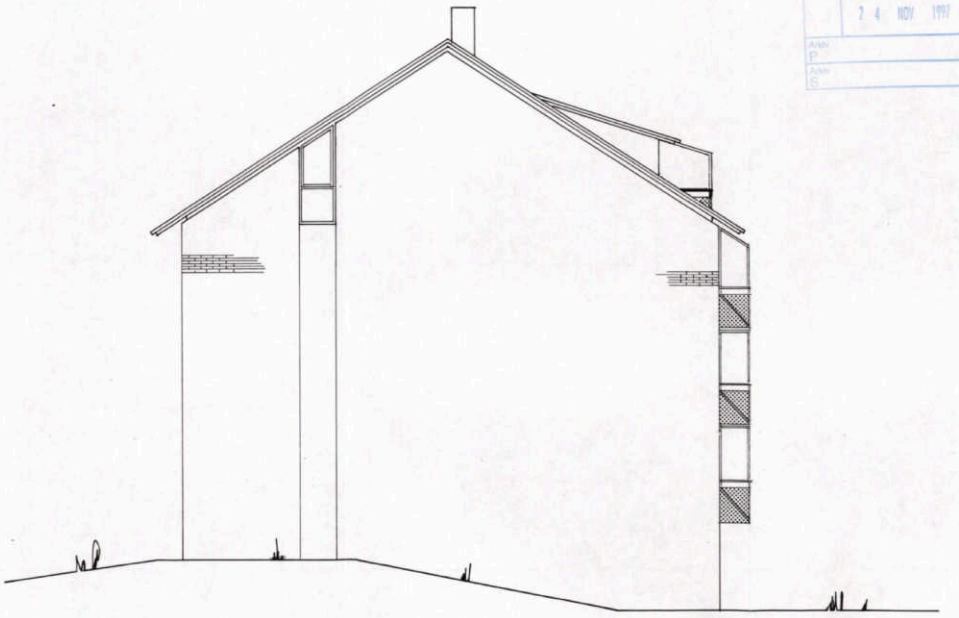
Fasade syd

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-172
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Dok.nr.
Saksh.
24 NOV 1997

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Fasade nord

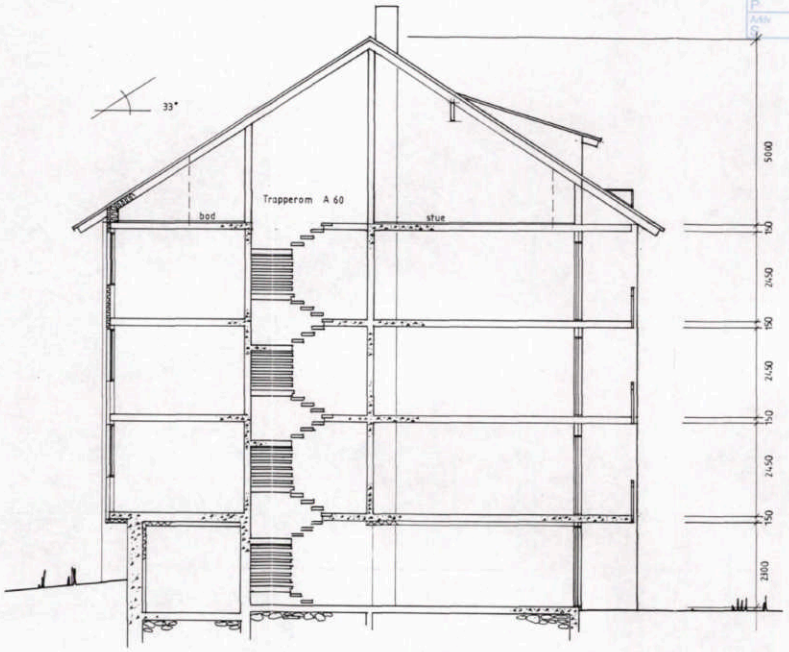
GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-173
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Refr. | Saksb.
24 NOV 1997
Arkiv
P
Arkiv
C



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Snitt a-a
Gjennom trapperom.

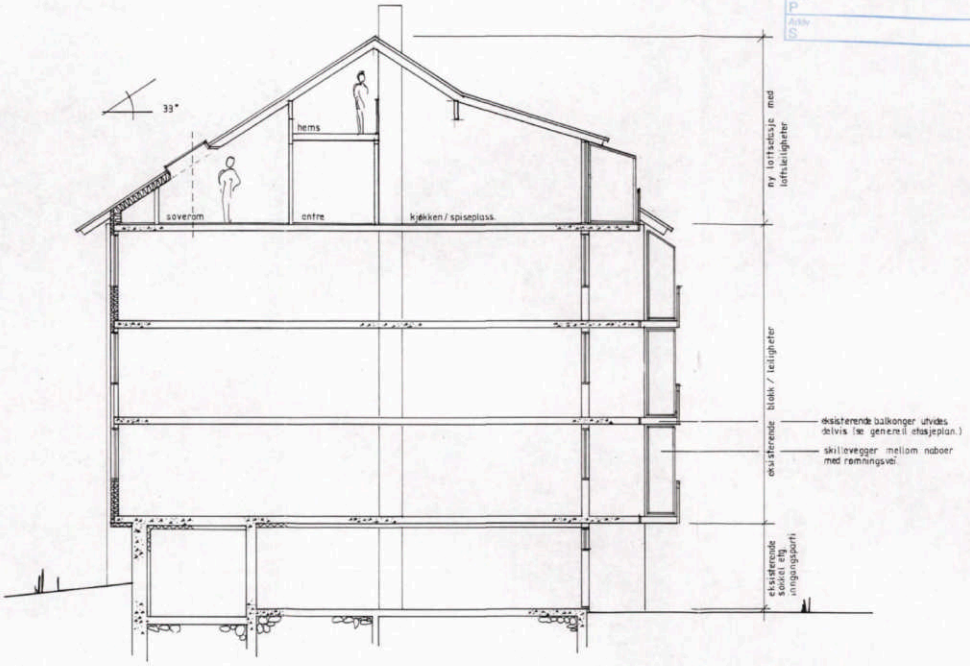
GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-170
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksbeh. | Dok.nr.
Beh. | 24 NOV 1997 | Saksnr.
Arkiv P
Arkiv S



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.

Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

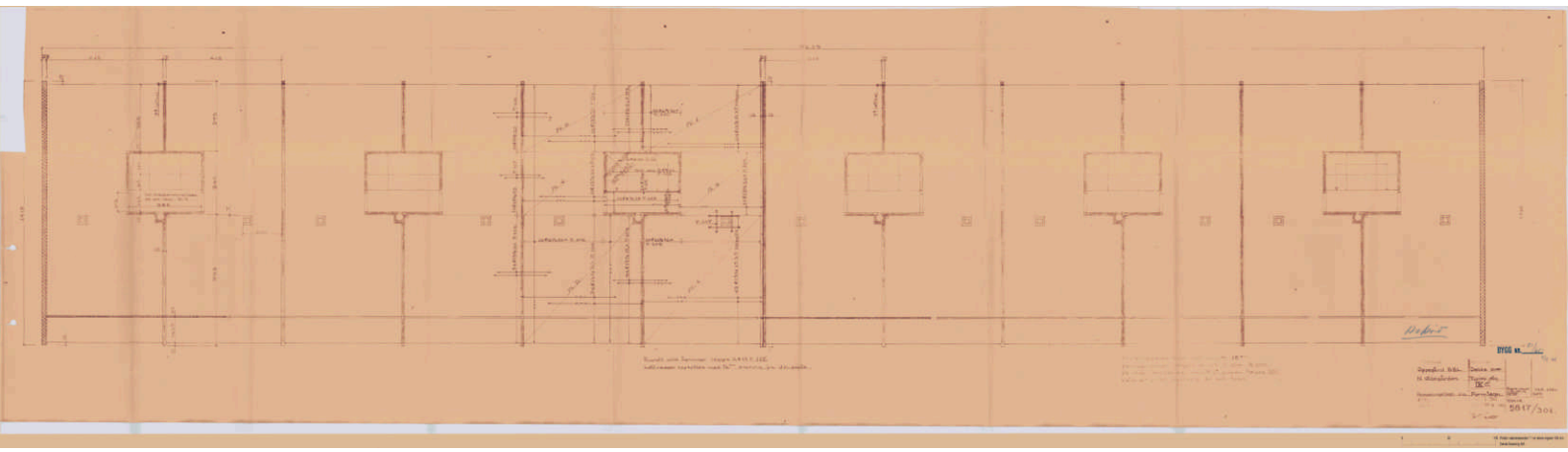
Snitt b-b
Gjennom leilighet.

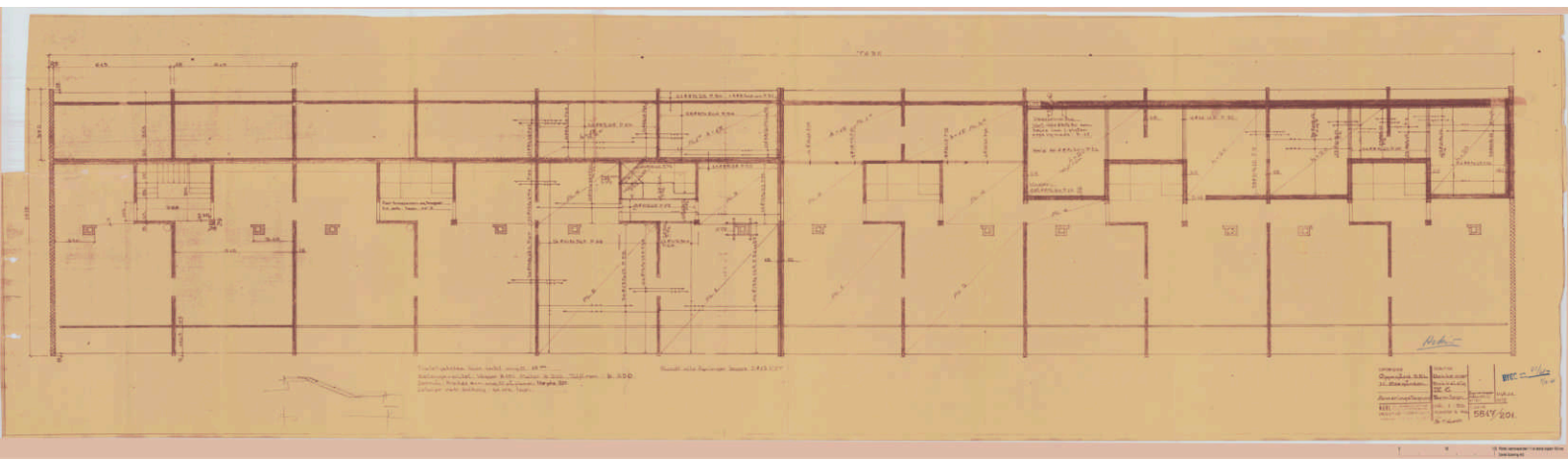
GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

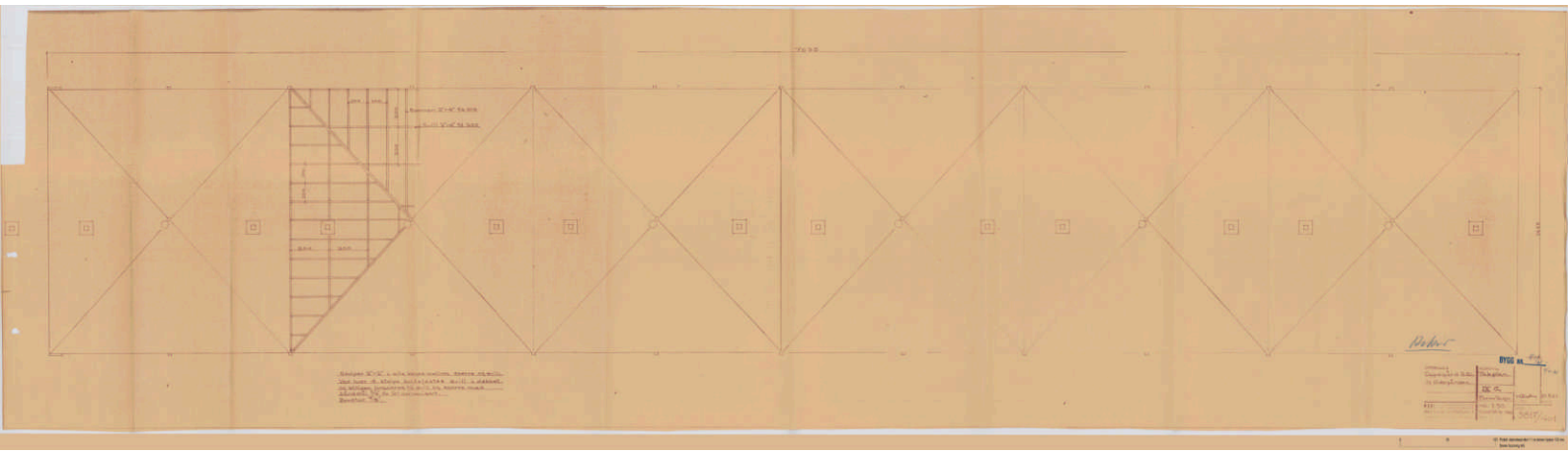
Byggemeldingstegning

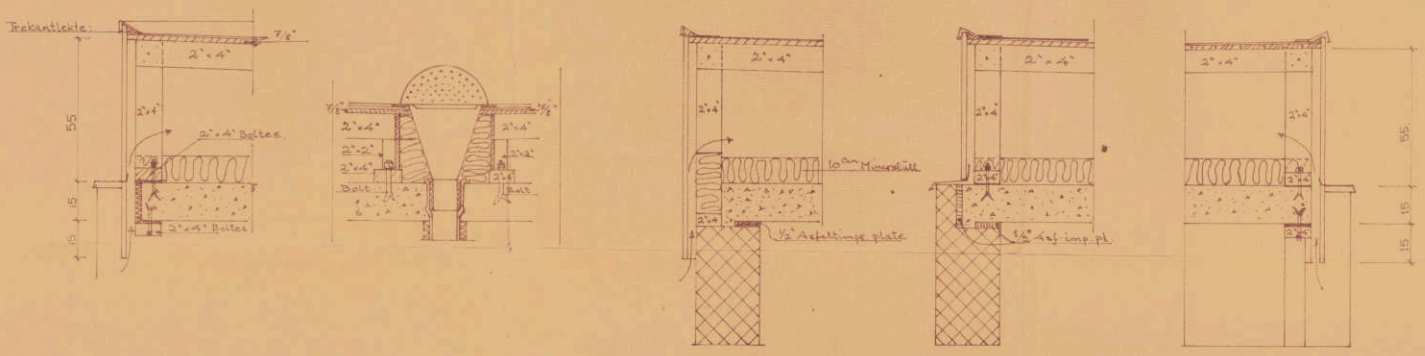
Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-171
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.









Arkiv

BYGG NR. 81/61 - 4/9-61

OPPDR.GIVER
Oppegård BBL
N Ødegården

TEGN.TITEL
Detaljer takverk-gesims IIC og IXD

Jordan

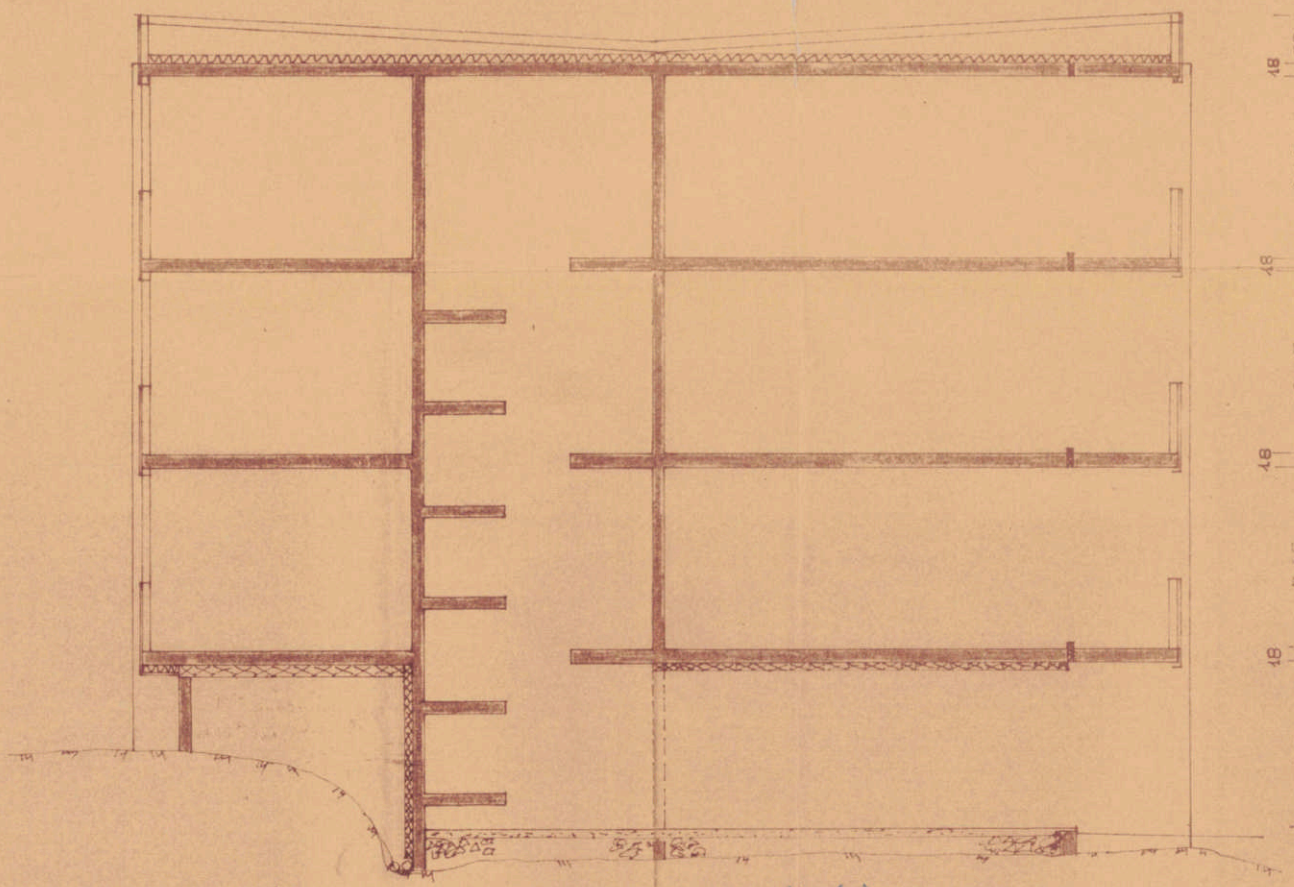
MÅL: 1:10.
TEGNET 10 3 1961

RETTET

TEGN.NR.
5817/501

Chr. H. Grøndahl

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



Arkiv

BYGG NR. 81/61 4/9-61

OPPDR GIVER
Oppegård BBL.
N. Ødegården

TEGN. TITEL
Snitt IX C.
Formtegn.

MÅL: 1:50
TEGNET 10/3 -1961
SIGN. M. H. Linnerud

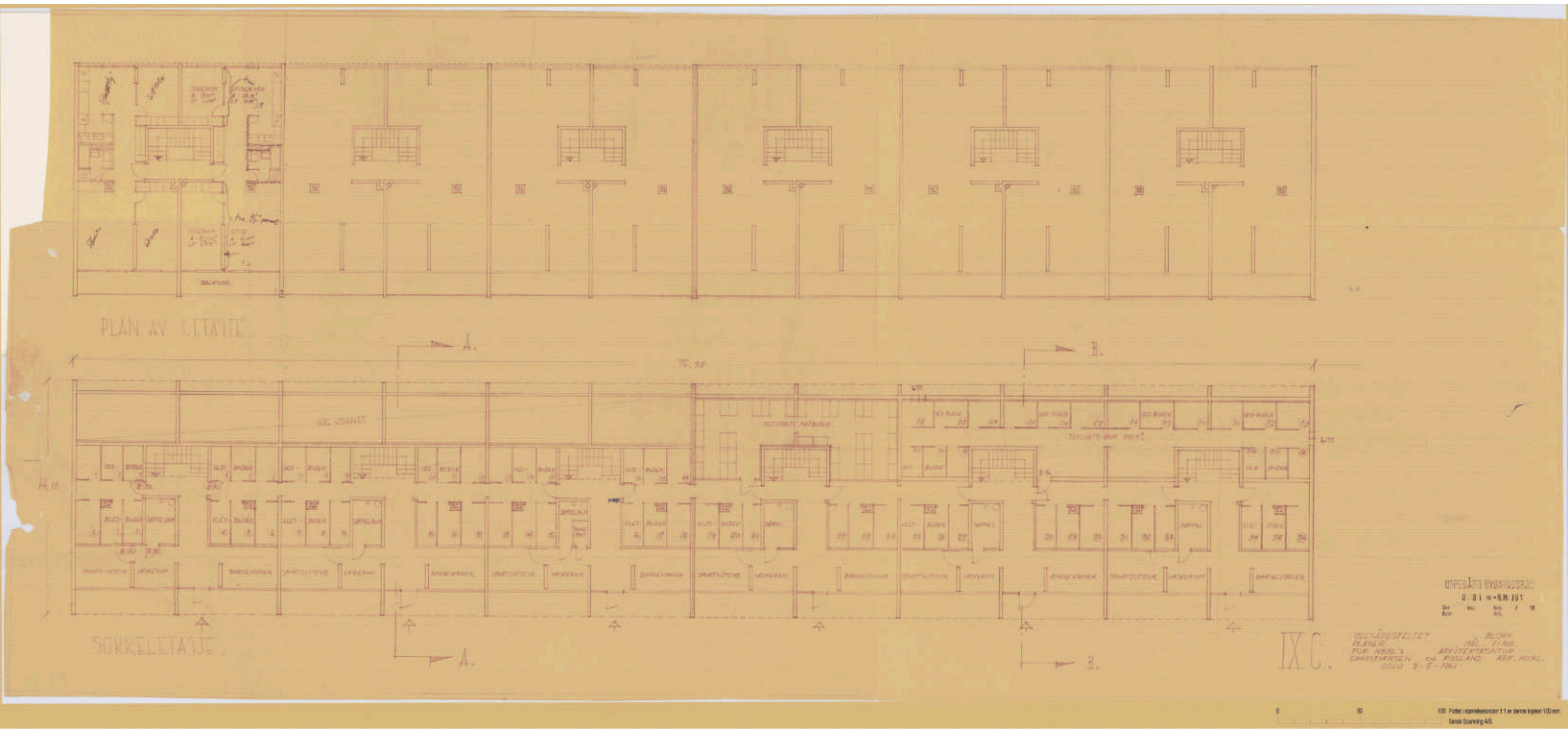
PETTET
DATO 10.8.61

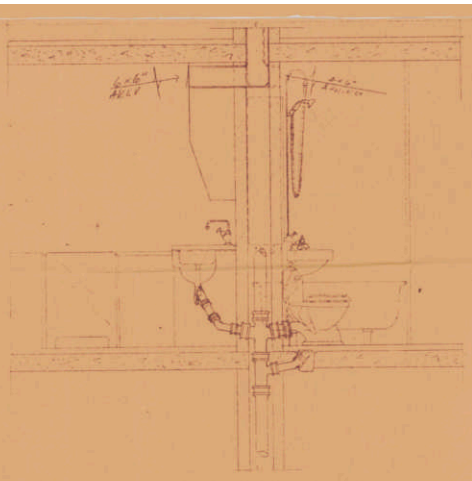
TEGN NR.
5817/101

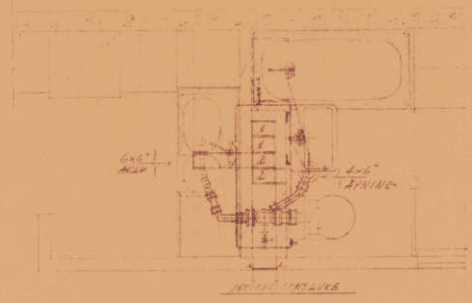
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
INGENIØRKONTORET
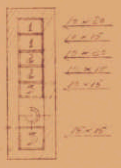
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BLOKA II.C


PLAN AV 1. ETASJE
A.
B.
SOKKELETASJE
A.
B.





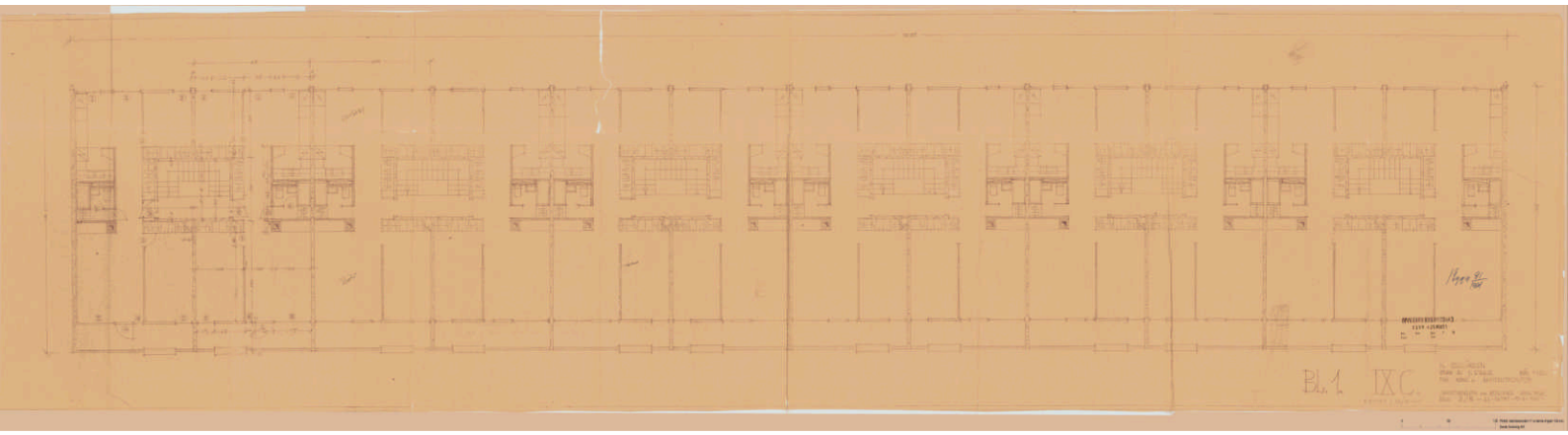


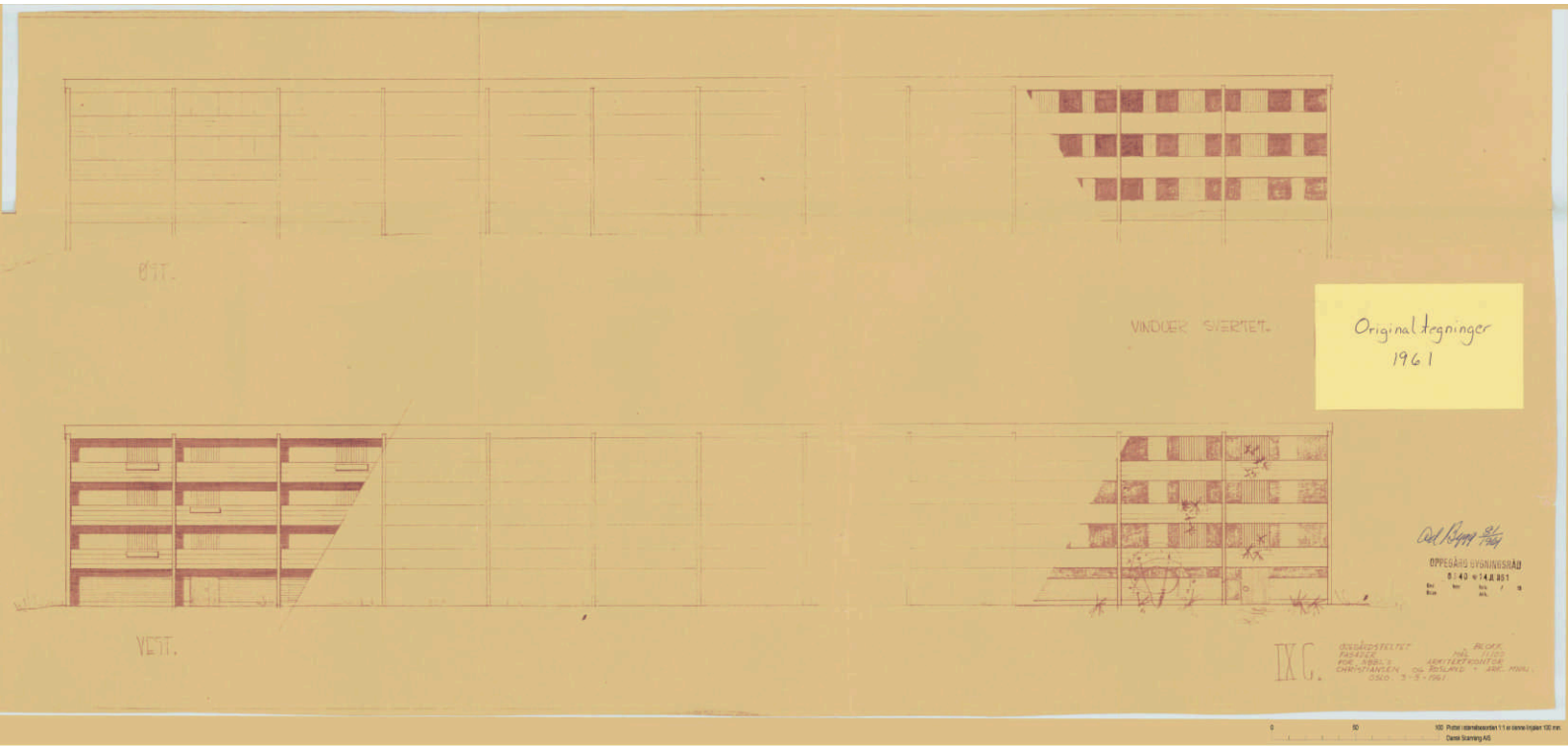
OPPEGÅRD EIENDOMSMEGLING
0531 - 5061/52

IX C.

1061/7II

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

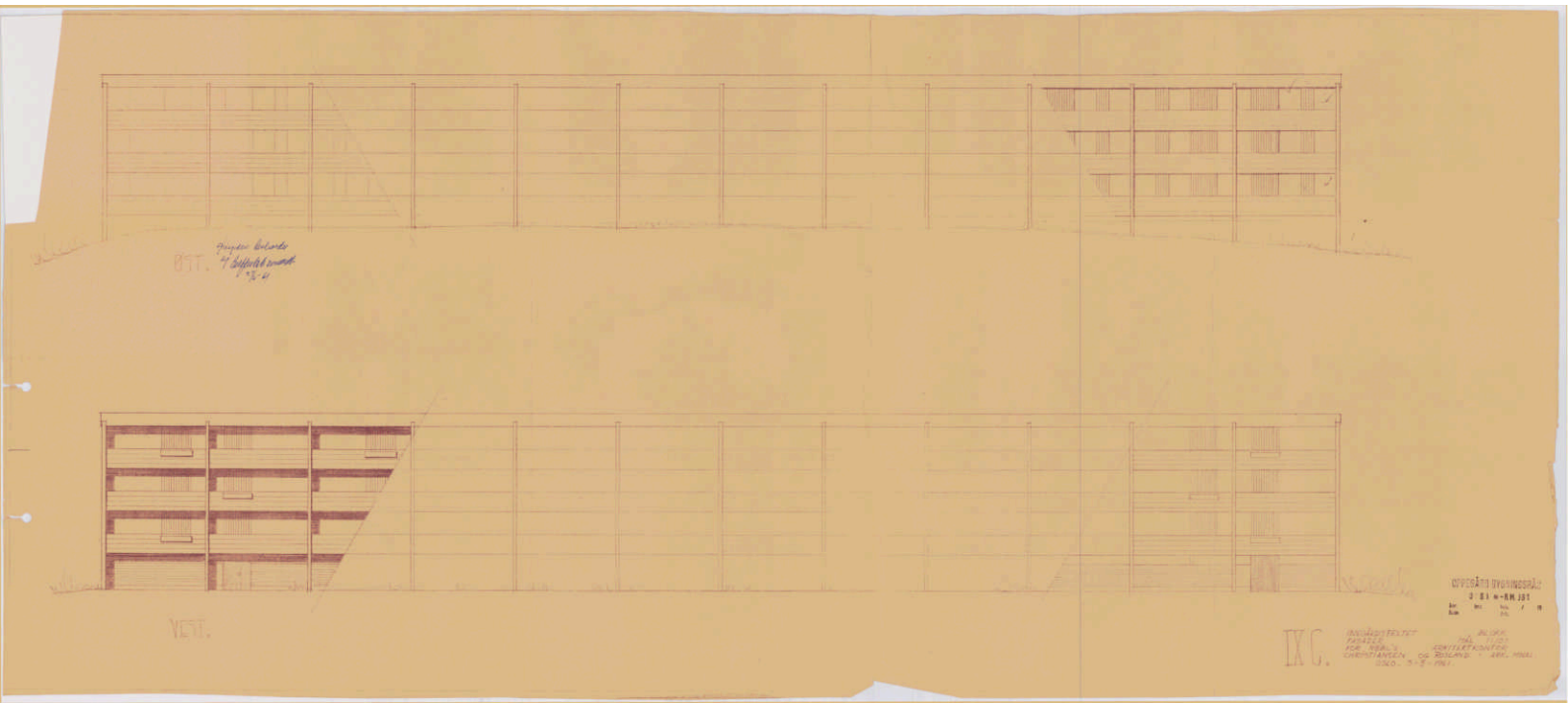

Bl. 1 IXC



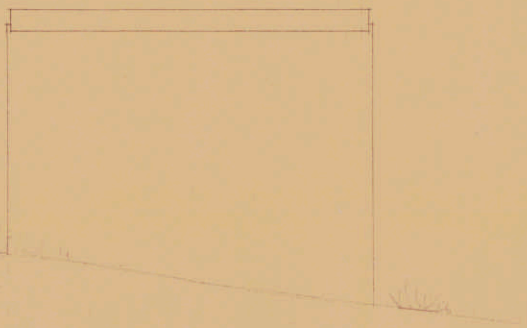
Original tegninger
1961

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

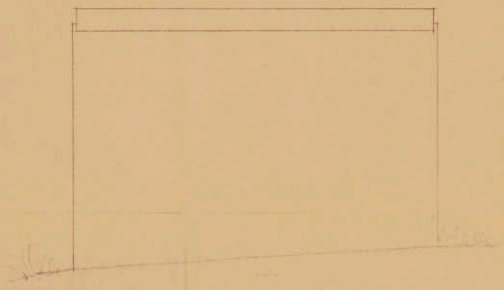
IX C.



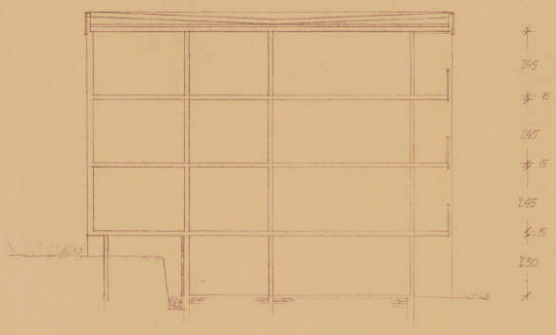
IX C.



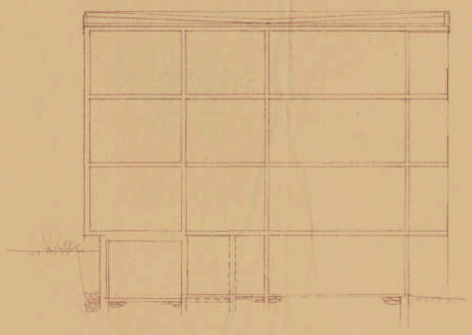
NORD.



SYD.



SNITT A-A.



SNITT B-B.

OPPGÅRD BYGNINGSRÅD

O. G. M. - B. M. 151

Gnr. Bnr. Reg. nr. / 19
Ark.

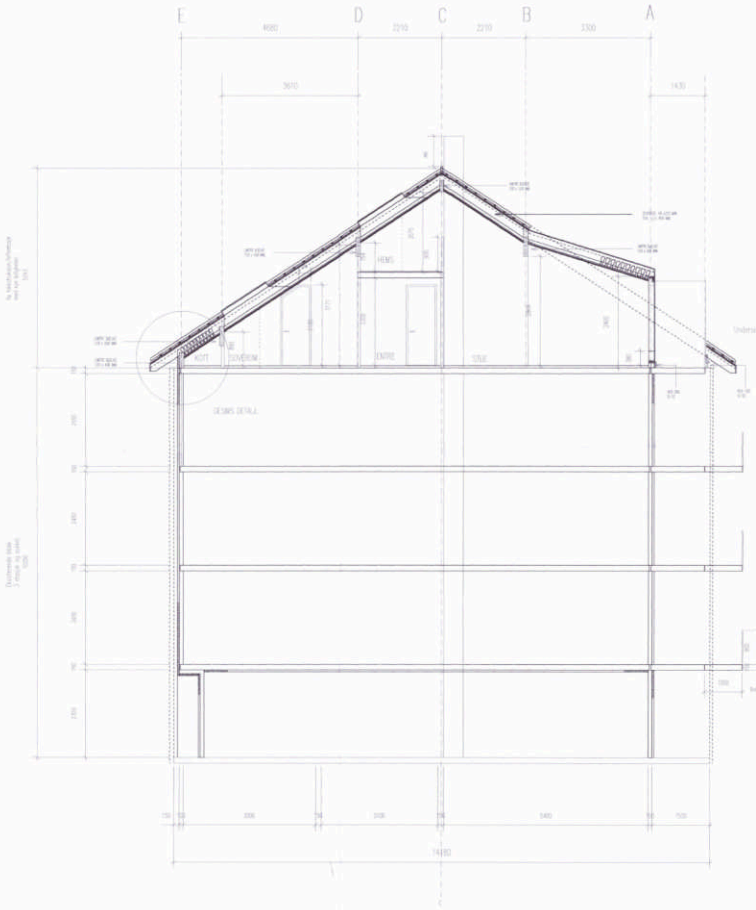
OPPGÅRDSTEILTET
FASADER OG SNITT
FOR NBBL'S
CHRISTIANSEN OG
OSLO - 3-5-1961-

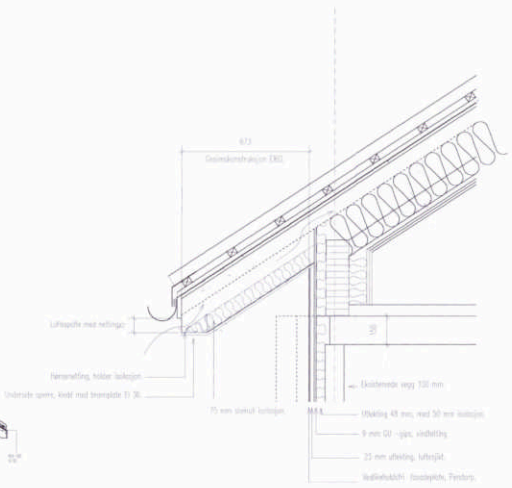
BLOKK
MÅL 1:100
ARKITEKTKONTOR
ROSLAND - ARK. MNAL.

IXC

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

Dansk Scanning A/S





NB!
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTBYGGELSE
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

ARBEIDSTEGNING

LANGBLOKK
HJ02, KV19, HH26, H434, HH42,

SNITT B-B. Gjennom leilighetstype C.

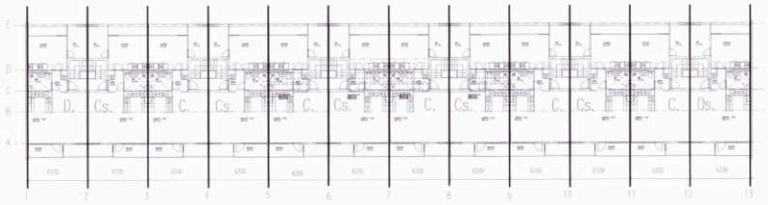
målestokk: 1:50
dato: 27.03.98

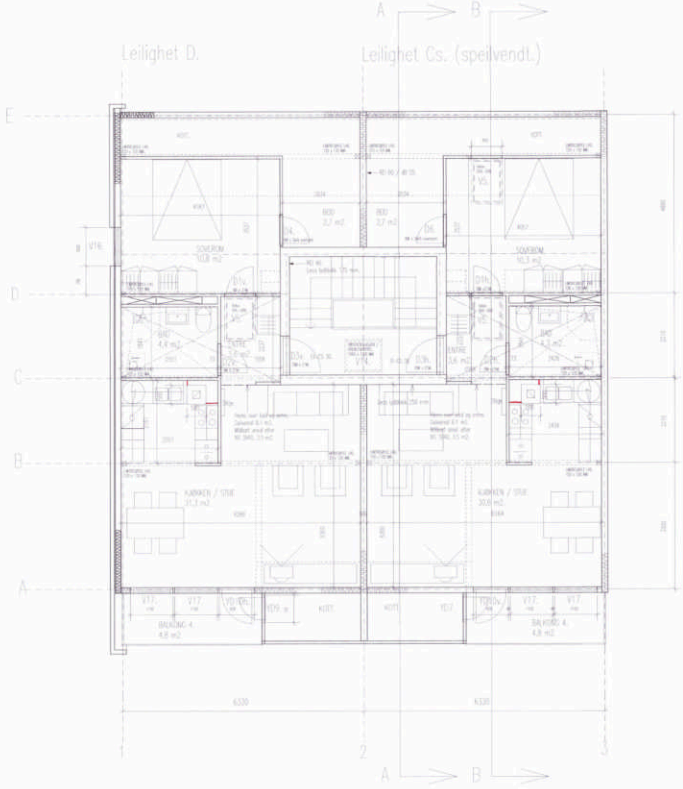
prosjekt nr.: 9635.
tegn.nr: 271.

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekter MNAL NPA
pb. 143, 1411 kolbotn
tlf. 66 99 17 00 fax. 66 99 17 19

siste rev.: —

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





NB!
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

TEGN.: KONTROLL.: GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

ANSVARSTEGNING

OPPEGÅRD KOMMUNE
2 3. MAI 2000

LANGEBLOKK
HUSTZ. KV19

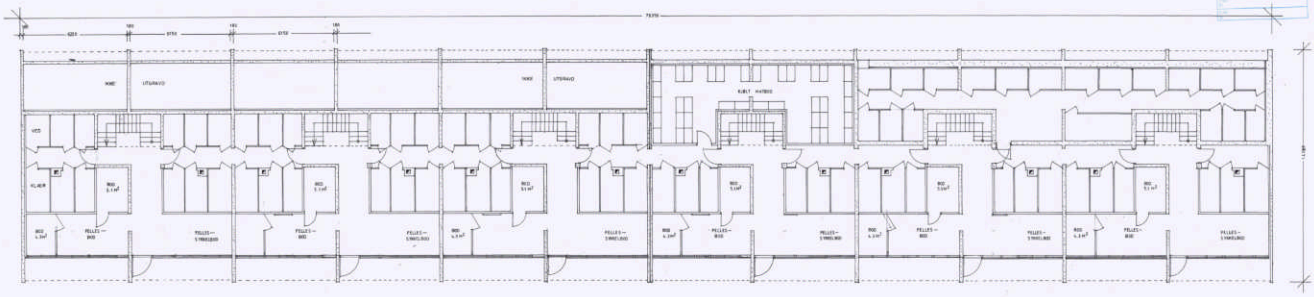
PLAN, NYE LOFTS-LEILIGHETER.

målestokk: 1:50 prosjekt nr.: 9635.

dato: 09.03.98 tegn.nr: 220.

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekter MNAL MFA
pb. 143, 1411 kolbotn
tlf. 66 99 17 00 fax. 66 99 17 19

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



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Plan sokkeletasje.

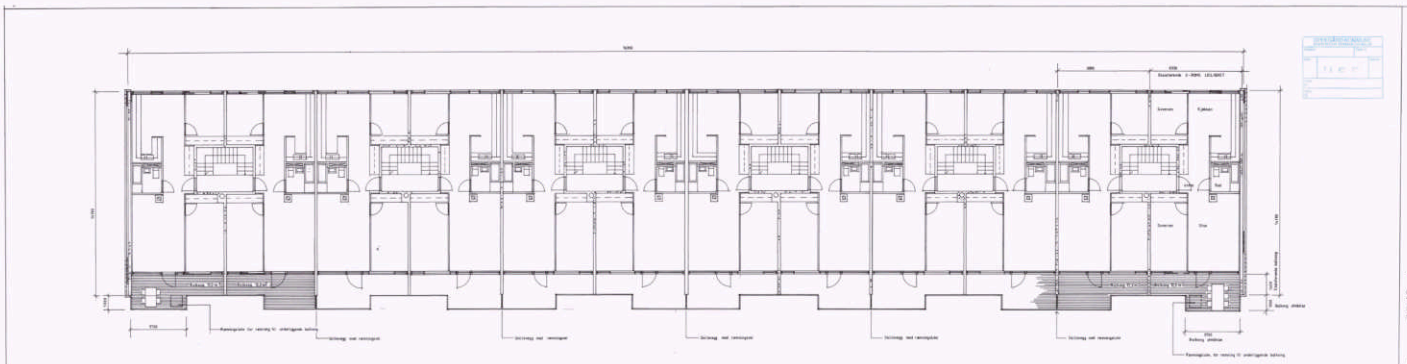
GODKJENT
15 DES 1998
OPPLAND KONTORET

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-120
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skivelen 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

0 50 100 Plotter i dannelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning AS



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Generell etasjeplan.

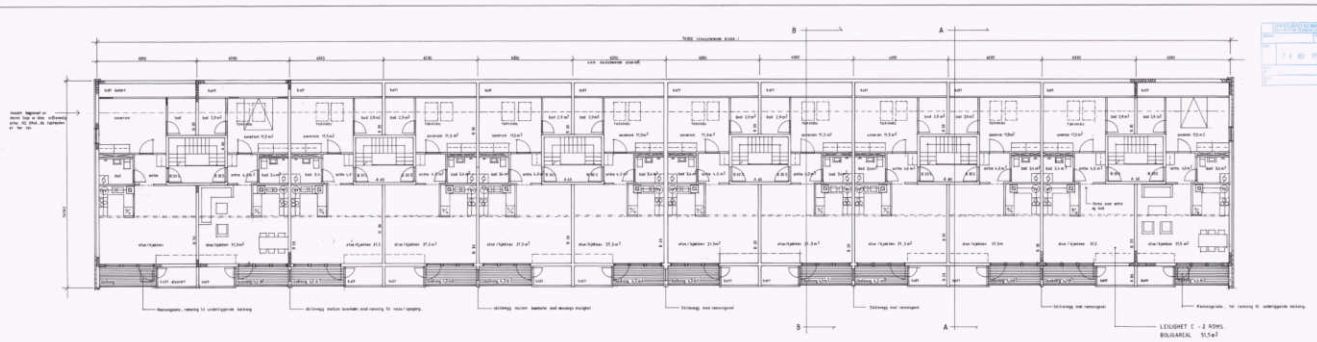
PROSJEKT

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-121
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

0 10 100 Perfekt reproduksjon 11 er denne linjen 100 mm.
Dansk boomerg A/S



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Loftsplan
Nye leiligheter.

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-122
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 140, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

0 50 100 Polet i størrelsesorden 1:1 er dersi trykket 100 mm.
Dansk Standrig A/S



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Fasade øst

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-175
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 15

0 50 100 Polet i den riktekvarden 1:1 er dene rigen 100 mm.
Dette blanking A3



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGBLOKK.
Håkon Jarlsvei 2 og Kongeveien19.

Fasade vest

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9635
Tegningsnr:	HJ02-174
Dato:	20.10.97
Målestokk:	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 145, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 10.

0 50 100 Ruler i samsvar med 1:1 er lik lengden 100 mm.
Dansk Standard A/S

Oppegård kommune

Multibygg AS
Østensjøveien 17

0661 OSLO

KOPI

Gnr/Bnr: 49/82
Arkiv: L40
Saksnr: 97/06873-004
Saksbeh.: Hans Vestre
Dato: 27.06.01

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

Rammetillatelse for tiltaket ble gitt 27.03.1998 og igangsettingstillatelse gitt 12.03.1999.

Gjelder:	*Håkon Jarlsvei 2*
Byggested:	*Ødegården borettslag,*
Tiltakshaver:	*Ødegården borettslag*
Ansvarlig søk:	*Sørli og Haugstad as*
Ansvarlig sam, utf, kut:	*Multibygg AS*
Ansvarlig utf, kut:	*Stoltenberg & Rossing AS*
Ansvarlig kut:	*Aas og Haukanes as*

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 14.06.2001 bekrefter at det er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Manglene er ikke til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Frist for utbedring av manglene settes til 01.10.2001. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Ann Hauge
avdelingssjef

Hans Vestre
seksjonsleder

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

Byggesak- og geodata avdelingen Byggesak

Postadr.:	Besøksadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 510 1411 Kolbotn	Rådhuset Kolbotnvn. 30	66 81 90 90	66 81 93 12	1614.48.20170	0809 5348107

Utskriftsdato: 29.08.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Jarls vei 2E, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

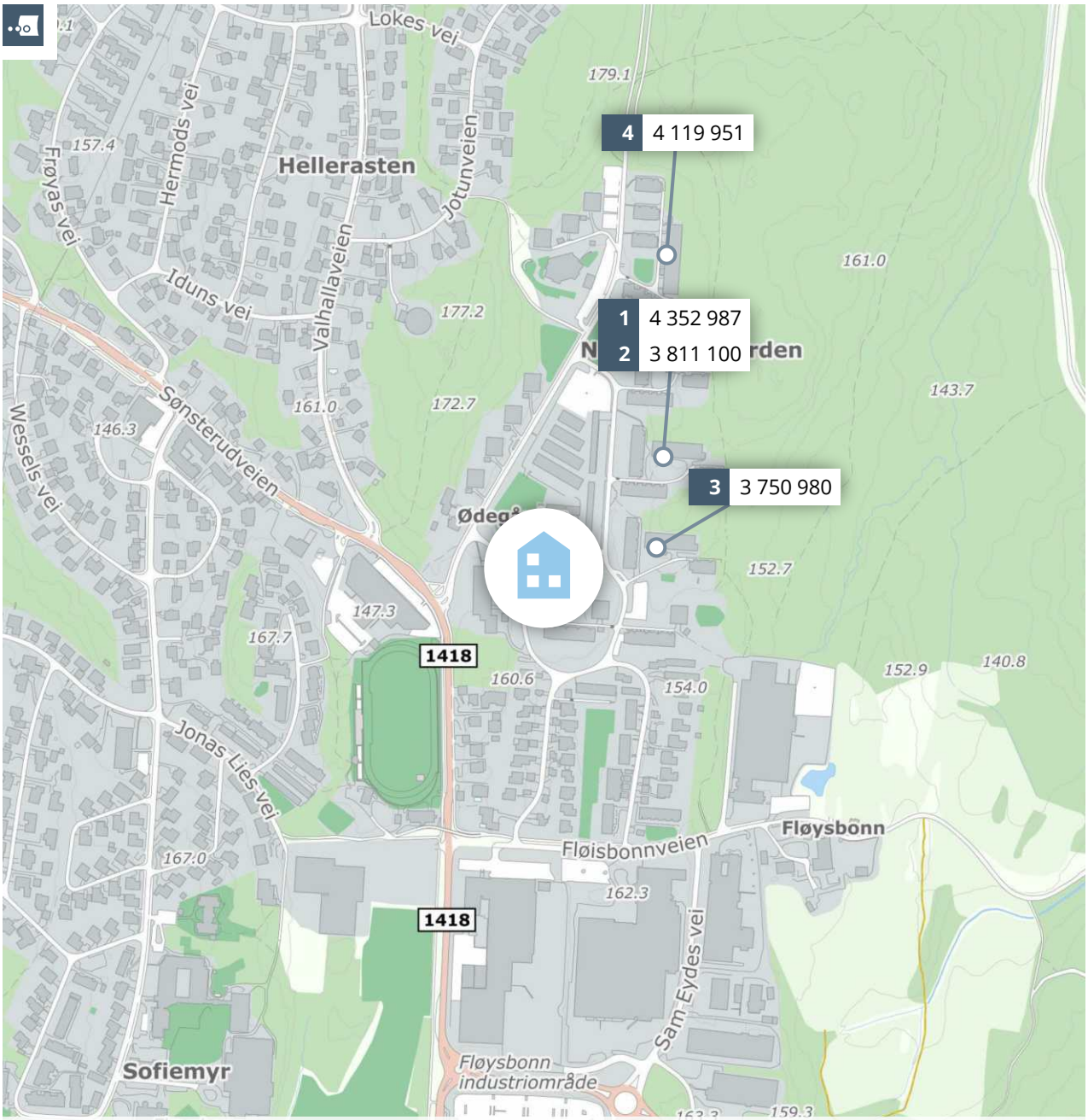
Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

HÅKON JARLS VEI 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 03.10.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Jarls vei 2 E, 1412 SOFIEMYR

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

3 300 000

299 975	3 599 975	52 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	6 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 221
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harald Hårfagres vei 34 A 68 m² 1964 2. etg 2 sov				12.08.2025	4 200 000	**4 050 000**	302 987	4 352 987	**64 015**
2	Harald Hårfagres vei 34 A 73 m² 1963 3. etg 2 sov				05.02.2025	3 490 000	**3 500 000**	311 100	3 811 100	**52 207**
3	Harald Hårfagres vei 26 A 68 m² 1963 2. etg 2 sov				28.08.2025	3 500 000	**3 450 000**	300 980	3 750 980	**55 161**
4	Kongeveien 19 C 68 m² 1964 3. etg 2 sov				05.05.2025	3 400 000	**3 815 000**	304 951	4 119 951	**60 588**

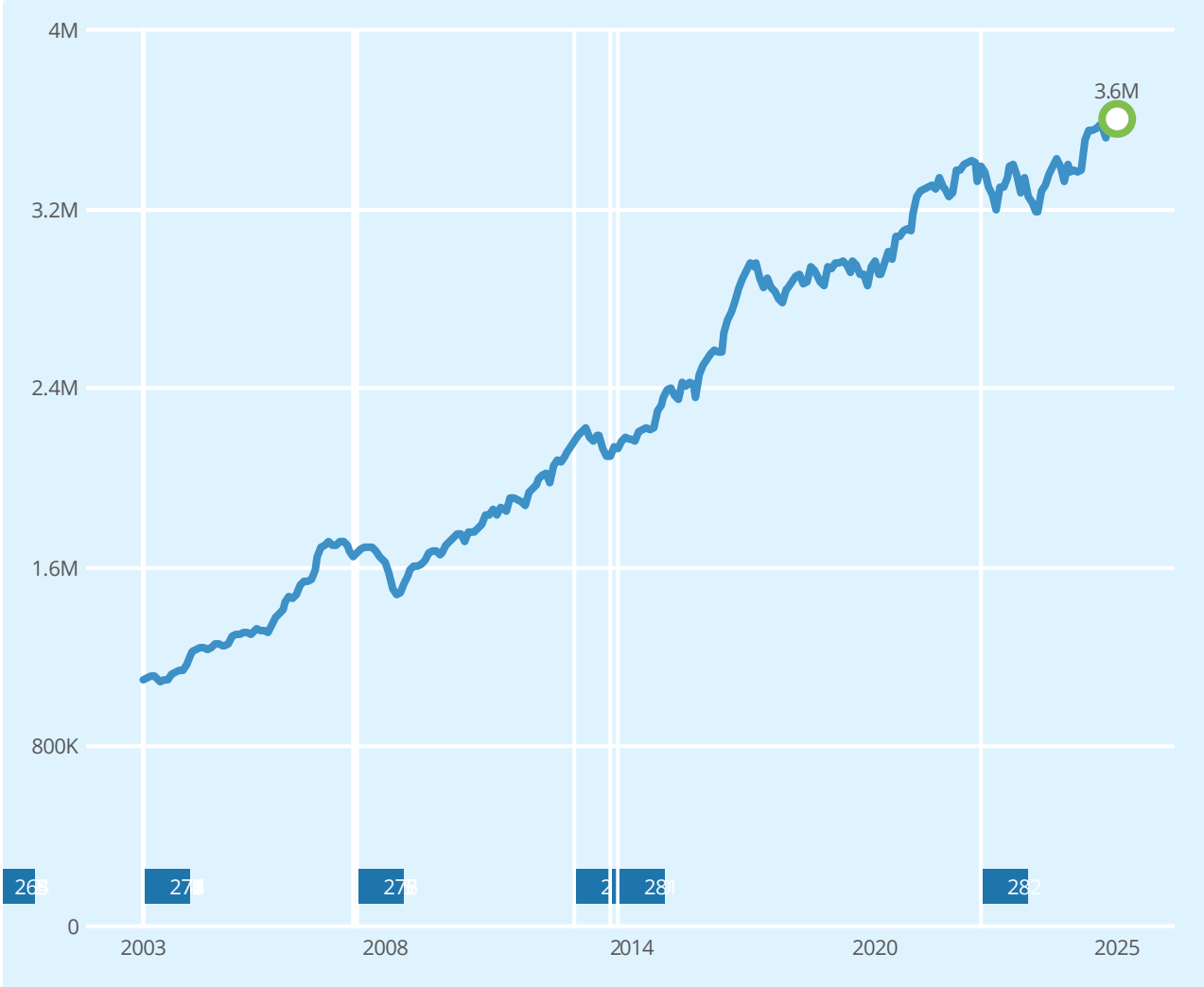
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Søndre Ødegården grunnkrets nå

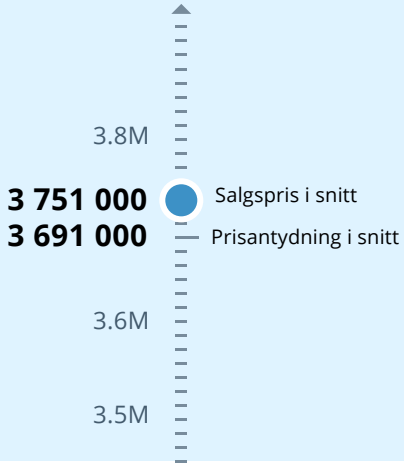
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i Søndre Ødegården grunnkrets siste 6 mnd

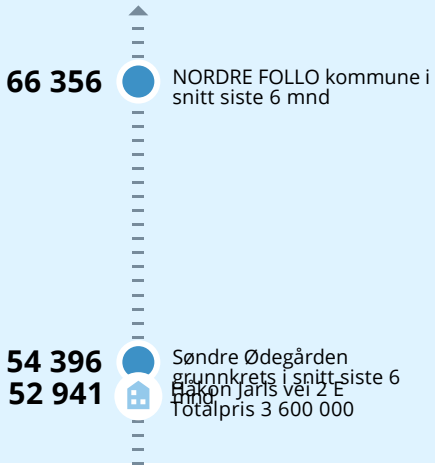
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Håkon Jarls vei 2E

Nabolaget Ødegården - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	5 min 1.9 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	5 min 0.5 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	12 min 1.1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 12.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegården Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	3 min 0.2 km
Solbråtan stasjon Linje L2	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Ødegården barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Holberg barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	5 min
Coop Extra Sofiemyr	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	3 min
Vitusapotek Sofiemyr	5 min
Kolbotn Vinmonopol	6 min

SPORT

Ødegården ballplass	4 min
Sofiemyr idrettspark	4 min
Mudo Oppegård	5 min
SATS Kolbotn	21 min

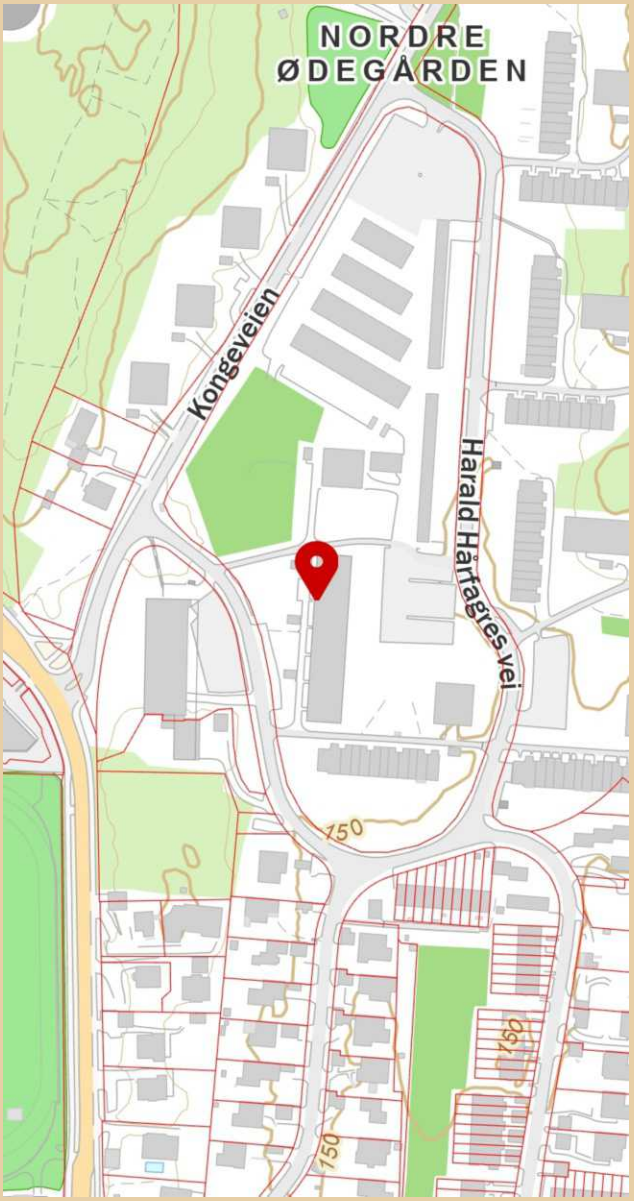
Støynivået
Lite støynivå 96/100

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 2025

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:
Håkon Jarls vei 2E, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 82, andelsnr. 114 i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251043

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
