PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HARALD HÅRFAGRES VEI 36K

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser. Ferdigattest

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Harald Hårfagres vei 36 K, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 82

Andelsnummer 330

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 122 m²



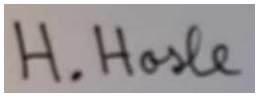
Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2006 **Referansenummer:** AW8683

Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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

Takstpartner Hosle AS

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av et andelsrekkehus over tre plan beliggende i Harald Hårfagres vei 36 K på Sofienmyr i Nordre Follo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Boligen disponerer to utvendige boder, hvorav den ene er plassert på fremsiden av bygget og den andre er plassert i enden av rekken. Borettslaget disponerer 353 parkeringsplasser, hvorav 36 er utstyrt med strømkontakt for motorvarmer, og 20 har mulighet for elbillading. I tillegg har borettslaget 180 garasjer som leies ut til beboerne etter venteliste. Ventelister for garasje- og parkeringsplasser administreres av vaktmester. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1962, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og taknedløp i metall ført ned til grunnmur.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående malt/- beiset panel.

Det er foretatt sporadiske stikktagninger med kniv uten funn av råte eller fuktopptrekk.

Klassisk saltakkonstruksjon hvor loftet er innredet og takkonstruksjon er bygget tett og ikke er mulig og kontrollere.

Opplyst at loftsetasjen ble bygget på i regi av borettslaget. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen, men det antas at dette finnes hos styret i borettslaget.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

Velux takvinduer i loftsetasjen med to-lags glassfelt med ukjent produksjonsår.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås, usle doorman sikkerhetslås. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

Adkomst fra kjøkken til en vestvendt terrasse med opplyst tregulv på ca. 48 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med markise og utelys. Terrasse er opplyst bygget i 2017.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, en vegg med malt panel i stue, malt panel og glatte flater på soverom og kontor ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malt gipshimling med innfelte downlights på baderom i 1. etasje og på kjøkken, malt panel på baderom i 2. etasje ellers malte slette flater, malt panel i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på begge baderom, han og kjøkken, laminat i loftstue, på et soverom og i bod ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Etasjeskiller er av trebjelkelag imellom etasjene.

1. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 7 mm på kjøkkengulvet over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.

I gangen er det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet.

2. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

På kontoret er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 8 mm gjennom hele rommet.

3. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 1 mm gjennom hele rommet.

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 12 mm

Beskrivelse av eiendommen

gjennom hele rommet.

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken.

Adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod.

Boligen har lakkert tretrapp imellom etasjene.

Innvendig har boligen malte dører med tre-speil til alle rom foruten gang og vindfang med glassfelt.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:

Baderom er opplyst pusset opp i 2003/2005.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Opplyst utført av faglært som vennetjeneste.

Overflater er belagt med malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 152 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til hjelpesluk på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig antatt mansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjnisje med glassbyggestein og svingbar frostet glassdør, opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Bad 3. etasje:

Baderom ble pusset opp i 2013 av opplyst faglært som vennetjeneste.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

Overflater er belagt med malt panel i tak og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 8 mm med en avstand på 159 cm. Det var ingen oppbrett av membran ved dørterskel.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av plassbygget servant møbel med hyller i stein, toppmontert bolleservant, speil, vegghengt klosett og innfliset badekar med dusjgarnityr (regnfalldusj), forheng.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør på 17 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Området hvor hull er tatt er ikke regelmessig utsatt for fuktighet, og det kan dermed ikke benyttes for og friskemelde hele baderommet.
Hull er tatt for og tilfredstille forskrift.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-fryseskap.

Vedlikehold o.l.
Selger har hatt service på ventilator i 2024.

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er en blanding av skjulte og åpne plast vannrør i boligen.
Hovedstoppekran er plassert i rørstamme på baderom i 1. etasje.
Denne er funksjonstestet av selger etter befaringsdagen ok.

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på baderom i 1. etasje.
Stakeluke er plassert i rørstamme på bad og lufting er ført ut over tak.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentral plassert på soverom i loftsetasje.
Styringspanel er plassert i samme rom.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler, takstmannen har ikke utført målinger på befaringsdagen.

Boligen er oppvarmet med vedovn på kjøkken ellers gulvvarme på begge baderom, i gang og på kjøkken.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbereder på 300 l er plassert i krypkjeller. Ukjent om denne er godkjent for plassering i kald sone.

Ukjent hvor strømtilkobling er plassert da denne ikke ble lokalisert.

Opplyst at varmtvannsbereder ble plassert i kjeller i 2015.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

El-kontroll utført av Elvia datert 14.01.2021 med sak avsluttet foreligger hos selger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Opplyst at drenering er fra byggeår.

Grunnmur i betong.

Utvendig terrengforhold er ikke kontrollert grunnet snø.

Det foreligger ingen informasjon på at det er utført endringer på vann/avløpsrør siden byggeår.

Selger har ingen kunnskap om dette ved spørsmål på befaringsdagen.

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

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp? Radon:

Det mangler håndløper på en side i trapp, dette må etableres for og tilfredstille krav fra byggeår.

Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre?

Det er opplyst pr. mail at "det er foretatt radonmålinger i Harald Hårfagres vei 44 i 2019, som ikke viste verdier som krevde tiltak. Borettslaget holder på med nye målinger nå og de skal sendes inn til analyse i mars."
Bygget ligger i et området med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Elektriske anlegg: Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget?

Se punkt under elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

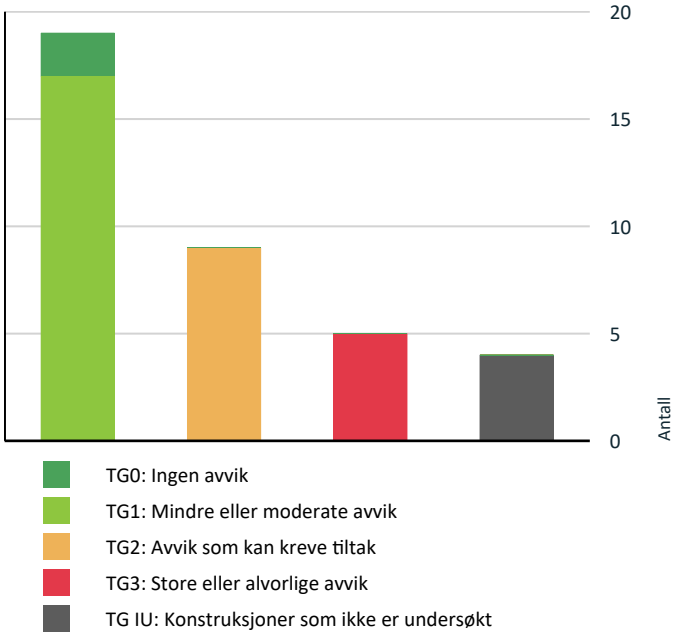
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig bod er innlemmet på baderom. Omgjøring fra sekundærrom til primærrom utløser søknadsplikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

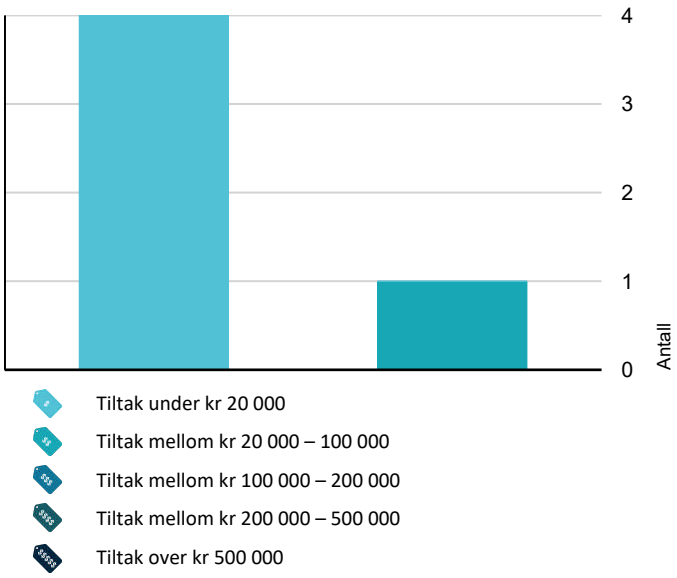
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	- Det foretatt service på kjøkkenventilator.
	Modernisering	- Det er skiftet duk på markise.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og taknedløp i metall ført ned til grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i. Undingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående malt/- beiset panel.

Det er foretatt sporadiske stikktagninger med kniv uten funn av råte eller fuktopptrekk.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Klassisk saltakkonstruksjon hvor loftet er innredet og takkonstruksjon er bygget tett og ikke er mulig og kontrollere.
Opplyst at loftsetasjen ble bygget på i regi av borettslaget. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen, men det antas at dette finnes hos styret i borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tgiu er satt grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

TG 3 Vinduer - 2

Velux takvinduer i loftsetasjen med to-lags glassfelt med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres at alle vinduer har en del fuktskjolder. Ved kontroll ble det påvist råteskader i et vindu på soverom og et i loftstue. Utskiftning av disse bør påregnes for og forhindre vindere skadeutvikling.

Fuktighet fra utsiden kan trekke seg innover i konstruksjonen og skade andre bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet påviste råteskader i to vinduer.
Det anbefales og holde vinduer under oppsyn for og forhindre videre skadeutvikling da alle vinduer har fuktskjolder.

Det var -10 på befaringsdagen så karmer med fuktighet var frosset, det kan være råteskader som ikke ble påvist nå nettop grunnet dette.

Ca. kostnadsestimat for utskiftning av vinduer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Dører

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås, usle doorman sikkerhetslås. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst fra kjøkken til en vestvendt terrasse med opplyst tregulv på ca. 48 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med markise og utelys.

Terrasse er opplyst bygget i 2017.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen er snødekt og ikke mulig og kontrollere.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll grunnet snø.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, en vegg med malt panel i stue, malt panel og glatte flater på soverom og kontor ellers malte slette flater i øvrige rom. En vegg i loftstue og pipeløp i stue er belagt med steinfliser.

Tak: overflater er belagt med malt gipshimling med innfelte downlights på baderom i 1. etasje og på kjøkken, malt panel på baderom i 2. etasje ellers malte slette flater, malt panel i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på begge baderom, han og kjøkken, laminat i loftstue, på et soverom og i bod ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag imellom etasjene.

1. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 7 mm på kjøkkengulvet over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.

I gangen er det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet.

2. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

På kontoret er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 8 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

3. Etasje:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 1 mm gjennom hele rommet.

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet.

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

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler. Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

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.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik som er: over 10 mm på 2 m eller 15-30 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ref. mail fra Follo Brannvesen IKS:
"Under utførelse av feiing i siste kvartal 2025 oppdaget mannskaper fra Follo Brannvesen at flere av skorsteinene i Ødegården Borettslag har en tverrsnittsendring i etasjeskillet mellom original bygningsdel og påbygget del (påbygg ble gjort en gang på tidlig 2000-tallet). Endringen i tverrsnitt medførte at utstyr brannvesenet benytter for å feie pipene flere steder satt seg fast fordi skorsteinen ble for trang. Resultatet ble at den delen av skorsteinen som befinner seg under tverrsnittsendringen ikke ble feiet da utstyret ikke kom seg til.

I dialog med styret i deres borettslag har Follo Brannvesen anbefalt å sette inn feieluker nedenfor tverrsnittsendringen, som gjør det mulig å både inspisere og feie skorsteinen i sin helhet. Vi forstod det slik at dette skulle gjøres relativt fortløpende. "

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist mangel fra Feier. Dette skal etter opplysninger fra selger utbedres i regi av borettslaget fortløpende.

TG 3 Krypkjeller

Adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det ligger en del vann i krypkjeller på befaringsdagen. Ved undersøkelse var det en del misfarging i undergulv og noe forhøyede fuktverdier ved måling med pigger i bjelkelag.

Det ligger også en del organiske materialer i kjeller som treverk, isolasjon, papp mm. Det anbefales og få ryddet dette bort for og forhindre dannelse av sopp eller andre skader.

Faren ved å ha organiske materialer (som treverk, gamle isolasjonsmaterialer, papp) i en krypkjeller er at de er mat for fukt og skadedyr. Dette skaper et perfekt miljø for muggsopp og råte, som svekker husets konstruksjon, fører til dårlig inneklima og luktproblemer.

Selger har fått tilsendt mail datert 13.01.2026 fra styret i borettslaget på innmeldte skader om vann i krypkjeller.
"Idag har vi snakket om saken din, og drift skal komme på befaring for å se på eventuelle utbedrings muligheter. Det er dog ikke sikkert at der skjer noe før våren på grunn av kulden for tiden, og fordi det ikke umiddelbart er sopp eller råte i konstruksjonen unner huset. "

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist fritt vann i krypkjeller og noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag/undergulv ved målinger med pigger.

Selger opplyser at drenering er en del av borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Videre kontroll anbefales utført for og forhindre videre skadeutvikling i bygget.

Ca. Kostnadsestimat for videre kontroll av krypkjeller utført av et autorisert gravefirma.

Dette er ikke et estimat for utbedring da dette er en del av borettslaget felles vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp imellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med tre-speil til alle rom foruten gang og vindfang med glassfelt.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er opplyst st pusset opp i 2003/2005.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Opplyst utført av faglært som vennetjeneste.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres noe riss og litt manglende flisfuger i dusjsone langs vegg inn mot bod.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsgraden er satt grunnet riss/noe manglende flisfuge i dusjsone.
Det anbefales og holde dette under oppsikt for og påse at det ikke utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 152 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til hjelpesluk på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig antatt mansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har passert 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det registreres at vegg under servant er åpen i våtsone. Dette er ikke bygget iht. gjeldene forskrift om tett våtsone og bør utbedres.
Området som er åpent er ikke regelmessig utsatt for fuktighet, men anbefales tettet for og forhindre at fuktig luft kan trekke inn i vegg.

Dette kan foresake dannelse av sopp o.l. på organiske materialer som gips og treverk synlig i åpning.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på smøremembran som har passert halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet åpning i vegg under servant.

Ca. kostnadsestimat for en lokal utbedring av åpning i vegg rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjnisje med glassbyggestein og svingbar frostet glassdør, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ingen synlig avrenning,
inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende drenshull for og synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne for vegghengt klosett.

Det anbefales og få etablert en lekkasjesikring i form av en waterguard e.l. med sensor plassert bak klosett. Dette for og få stengt av vann ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble pusset opp i 2013 av opplyst faglært som vennetjeneste.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med malt panel i tak og flislagte veggflater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 8 mm med en avstand på 159 cm. Det var ingen oppbrett av membran ved dørterskel.
Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende fall på gulv til sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv har fall på gulv til sluk, men manglende fall på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Tilstandsrapport

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det registreres at rørgjennomføring i vegg under servant er åpen i våtsone. Dette er ikke bygget iht. gjeldene forskrift om tett våtsone og bør utbedres. Området som er åpent er ikke regelmessig utsatt for fuktighet, men anbefales tettet for og forhindre at fuktig luft kan trekke inn i vegg.

Dette kan foresake dannelse av sopp o.l. på organiske materialer som gips og treverk synlig i åpning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet åpning i vegg ved rørgjennomføring under servant.

Ca. kostnadsestimat for en lokal utbedring av vegg ved rørgjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 20 000





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av plassbygget servant møbel med hyller i stein, toppmontert bolleservant, speil, vegghengt klosett og innfliset badekar med dusjgarnityr (regnfalldusj), forheng.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør på 17 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Området hvor hull er tatt er ikke regelmessig utsatt for fuktighet, og det kan dermed ikke benyttes for og friskemelde hele baderommet.
Hull er tatt for og tilfredstille forskrift.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Vedlikehold o.l.
Selger har hatt service på ventilator i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke etablert lekkasjesikring på vannrør. Dette bør etableres for og få stengt av vann ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lekkasjesikring på vannrør.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er en blanding av skjulte og åpne plast vannrør i boligen.
Hovedstoppekran er plassert i rørstamme på baderom i 1. etasje. Denne er funksjonstestet av selger etter befaringsdagen ok.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Levetid for kobber vannrør er på 50 år iht. sintef sine levetidstabeller. Halvparten av forventet brukstid har passert på inntaksrør.

Det registreres at synlige vannrør i krypkjeller ikke er isolert, dette øker faren for at vannrør kan fryse.

Faren ved ikke å isolere vannrør i krypkjeller er primært frostsprengning, som kan føre til lekkasjer og kostbare skader, men også kondensproblemer med mugg og råte, samt støy og ineffektivitet. I kalde perioder fryser vannet i rørene, utvider seg og sprekker dem.
Videre kontroll anbefales utført av en autorisert rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på inntaksrør er oppbrukt og manglende rørisolasjon på synlige vannrør i krypkjeller.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på baderom i 1. etasje. Stakeluke er plassert i rørstamme på bad og lufting er ført ut over tak.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentral plassert på soverom i loftsetasje.
Styringspanel er plassert i samme rom.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler, takstmannen har ikke utført målinger på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med vedovn på kjøkken ellers gulvvarme på begge baderom, i gang og på kjøkken.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 l er plassert i krypkjeller. Ukjent om denne er godkjent for plassering i kald sone.

Ukjent hvor strømtilkobling er plassert da denne ikke ble lokalisert.

Opplyst at varmtvannsbereder ble plassert i kjeller i 2015.

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

El-kontroll utført av Elvia datert 14.01.2021 med sak avsluttet foreligger hos selger.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført etter 1999. Foruten el-kontroll og samsvarserklæring på utbedringer av påpekte feil og mangler datert 06.09.2021 utført av Pluggen Elektro AS.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999 og alder på deler av anlegget anbefales det en kontroll utført av et autorisert el-foretak.

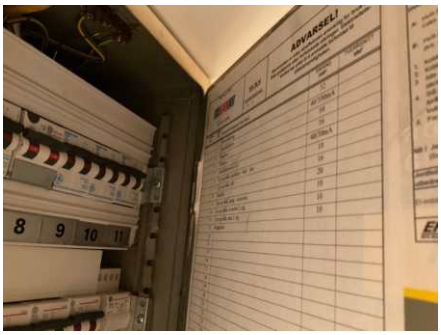
Det er en åpen strømkabel under badekar i loftsetasjen. Ved kontroll var denne ikke strømførende. Undertegnede la kabler inntil hverandre (kobber mot kobber) uten at det oppstå kortslutning. Det ble ikke foretatt andre målinger da takstmannen ikke har kompetanse innenfor el. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Opplyst at drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Sett i sammenheng med påvist fukt i krypkjeller er denne å anta som mangelfull/defekt.
Videre kontroll av drenering rundt bygget anbefales utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på drenering og påvist vann i krypkjeller.

Ca. kostnadsestimat for kontroll av drenering utført av et autorisert gravefirma. Dette er ikke et estimat for redrenering rundt hele rekka.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG IU Terrengforhold

Utvendig terrengforhold er ikke kontrollert grunnet snø.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen informasjon på at det er utført endringer på vann/avløpsrør siden byggeår.
Selger har ingen kunnskap om dette ved spørsmål på befaringsdagen.

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

Vann og avløpsrør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Da rør ikke er synlige så kontrolleres de utifra levetidstabbeller.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på utvendig vann/avløpsrør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp.

Det mangler håndløper på en side i trapp, dette må etableres for og tilfredstille krav fra byggeår.

Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre?

Det er opplyst pr. mail at "det er foretatt radonmålinger i Harald Hårfagres vei 44 i 2019, som ikke viste verdier som krevde tiltak. Borettslaget holder på med nye målinger nå og de skal sendes inn til analyse i mars."
Bygget ligger i et området med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Elektriske anlegg: Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget?

Se punkt under elektrisk anlegg.

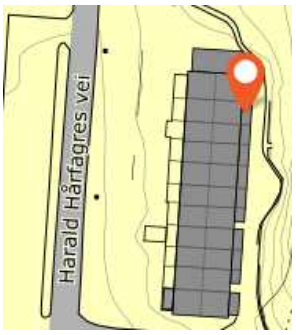
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

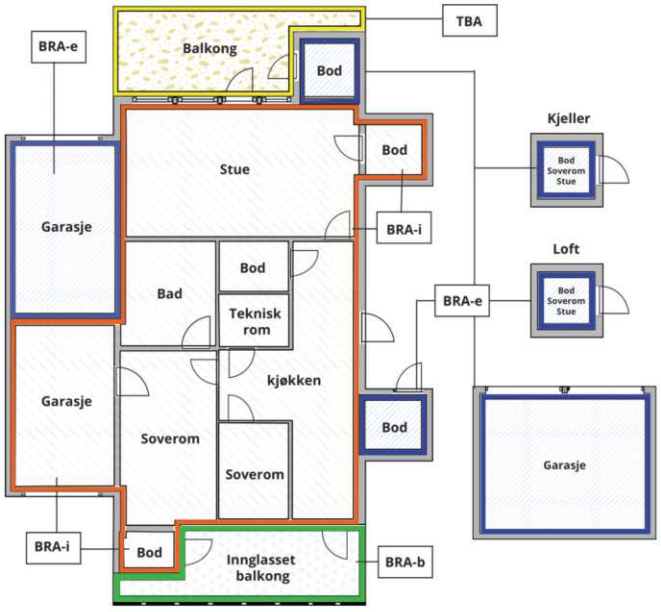
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	47	4		51	48		51
2. Etasje	46			46			46
3. Etasje	29			29		12	41
Utvendig bod		3		3			3
SUM	**122**	**7**			**48**	**12**	**141**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, bad	Bod	
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2		
3. Etasje	Loftstue, bad, soverom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Høyeste målte takhøyde i loftsetasjen er på ca. 3,23 m

Utvendig bod i enden av rekken ble målt opp til ca. 3,08 m²

Utvendig bod som går inn mot vindfang er medtatt som bra-e her er vegg imellom bod og vindfang medtatt iht. gjeldene måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig bod er innlemmet på baderom. Omgjøring fra sekundærrom til primærrom utløser søknadsplikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

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)
Rekkehus	122	0

Kommentar	
Rekkehus	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Ada Kristine Johannesen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Harald Hårfagres vei 36 K

Hjemmelshaver
Ødegården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØDEGÅRDEN BORETTSLAG	851488782		Boligbyggelaget Usbl Tlf: 22 98 38 00	Johannesen Ada Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
330	100	21 100	334 293	*07.01.2026*

Kommentar
Andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører, USBL. USBL har ikke opplysninger om boligens formuesverdi.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Rekkehus oppført over tre plan, bestående av 1. 2. og 3. etasje. Rekkehuset har følgende rominndeling:

1. etasje: vindfang, gang, bad/WC, innvendig bod med luke i gulv for adkomst til krypkjeller samt kjøkken med direkte utgang til vestvendt terrasse.
2. etasje: Stue og to soverom.
3. etasje: bad/WC, stue og ett soverom

Overflater på vegger er utført med én vegg med malt panel i stue, malt panel og glatte flater på soverom og kontor, samt malte slette flater i øvrige rom. Gulvoverflater er belagt med fliser med gulvvarme i gang og på kjøkken, laminat i loftstue, ett soverom og bod, ellers parkett i øvrige rom. Kvik kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter og heltre benkeplate. Begge baderom er flislagt med gulvvarme.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Boligen disponerer to utvendige boder, hvorav den ene er plassert på fremsiden av bygget og den andre er plassert i enden av rekken. Borettslaget disponerer 353 parkeringsplasser, hvorav 36 er utstyrt med strømkontakt for motorvarmer, og 20 har mulighet for elbillading. I tillegg har borettslaget 180 garasjer som leies ut til beboerne etter venteliste. Ventelister for garasje- og parkeringsplasser administreres av vaktmester. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Ødegården Borettslag består av 441 boliger og ingen næringslokaler. Ødegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851 488 782, og ligger i bydel Søndre Ødegården i Nordre Follo kommune med følgende adresse: Harald Hårfagres vei. Gårds- og bruksnummer: 249 / 82.

Borettslaget ligger i et barnevennlig område på Ødegården, med umiddelbar nærhet til marka og tilhørende rekreasjonsområder. Området har merkede turstier, lysløype og skiløyper. I nærområdet finnes flere barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Sofiemyr senter ligger i gangavstand med bl. annet matbutikk, apotek og frisør mm. Det er gode bussforbindelser med regelmessige avganger inn mot Oslo, Greverud og Kolbotn sentrum. Uteområdene er pent opparbeidet med asfalterte ganger, lekeplass, gressarealer, trær og annet beplantning. Området byr på et trivelig miljø for både barn og voksne.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:
• 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

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	2865196.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260006

Selger 1 navn
Ada Kristine Johannesen

Gateadresse
Harald Hårfagres vei 36K

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 05

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260006

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble utført etter den tids standard i 2003/2005
Arbeid utført av	Utført av eier som er faglært murer / faglærte venner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble utført etter den tids standard i 2003/2005

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble utført etter den tids standard i 2003/2005
Arbeid utført av	Utført av eier som er faglært murer / faglærte venner

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er av feiervesenet pålagt borettslaget å lage feieluke i pipene i 3 etg

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekablene på kjøkken og el tilsyn er gjort av ovennevnte elektronikk selskap
Arbeid utført av	Pluggen Elektro, Ess installatør og Modalen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Elvia 14 01 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260006

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gravd ut for platting på hele uteområdet
Arbeid utført av	AL Maskin

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble foretatt randonmåling i borettslaget i 2019 som ikke viste verdier som krevde tiltak. Nye målinger utføres som skal sendes inn i mars

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260006

Tilleggskommentar

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: 38260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ada Kristine Johannesen	7231e5df0e327b6dc0ab0a37af325c773811a5ae	07.01.2026 17:49:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260006

- 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

Boligopplysninger:

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/330	Fødselsdato eier: 27.01.1966
Harald Hårfagres vei 36 K	Type:	Borettslag frittstående	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Ada Kristine Johannesen	
Organisasjonsnr: 851 488 782	Andelsnr:	330	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 914

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 229
	Avdrag IN-lån	88
	Renter IN-lån	98
	Felleskostnader	3 712
	Avdrag IN-lån	1 138
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	649

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	334 293	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	131 570 020,11	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94987023117, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 185

Saldo per 07.01.2026: 119 671 683

Andel av saldo: 309 555

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

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

Lånenummer: 94987023109, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 190

Saldo per 07.01.2026: 9 695 893

Andel av saldo: 24 739

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/330	Fødselsdato eier: 27.01.1966
Harald Hårfagres vei 36 K	Type:	Borettslag frittstående	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Ada Kristine Johannesen	
Organisasjonsnr: 851 488 782			

4: Særskilte opplysninger

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	21 100
Andelsnr:	330	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	249/82		
Bygningstype:	Rekkehus		
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:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		

Fasiliteter:

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

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

Ingen forkjøpsrett

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

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



INNKALLING 2025

Ødegården Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- 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**

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

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

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**

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

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

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

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

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

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) camillak.hayes@gmail.com +4790681015 bankID *Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Kristiansen Hayes"* *BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"* *2024-01-02 18:50:21 CET (+0100)* *Signert 2025-04-22 11:11:51 CEST (+0200)*	**Kristoffer Skreivang (KS)** skreivang@gmail.com +4740016854 bankID *Navnet norsk BankID oppga var "Kristoffer S Skreivang"* *BankID utstedt av "DNB Bank ASA"* *2025-03-12 13:26:27 CET (+0100)* *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-47S7B

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 In-lån 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

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.

ORDENSREGLER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

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

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

1. RO

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

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

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

Kjøring på stikkveier etter kl. 22.00 er IKKE tillatt.

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

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

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

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

2. LÅSING AV YTTERDØR

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

Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

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

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 . REKKEHUS – SNØRYDDING

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

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

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

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

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

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

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

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

Lekeapparater skal benyttes etter sitt formål.

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

(3) Dyr skal ikke luftes på lekeplasser.

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

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

8. KJØRING OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

9. DYREHOLD

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

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

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

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

10. KILDESORTERING/SØPPEL

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

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

11. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

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

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

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

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

12. BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

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

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

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

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

13. MATING AV DYR M.V.

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

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

14. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV UTEAREAL/SÆRAREAL

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

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

(3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

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

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

15. LYSSKJERMING

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

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

16. BRUK AV ILD

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

17. HENVENDELSER MV

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

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

PARKERINGSBESTEMMELSER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

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

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

2. Generell regulering av parkering

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

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

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

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

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

4. Tildeling

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

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

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

5. Vilkår ved leie av garasje og parkeringsplass

5.1. Avtale og depositum

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

6. Parkering- og lading av ladbart kjøretøy

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

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

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

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

7. Forholdet til vedtekter og ordensregler

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

VEDTEKTER
for
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 22. mars 2006
Endret på generalforsamlingen 02.05.2012.
Endret på generalforsamlingen 07.05.2013.
Endret på generalforsamlingen 06.05.2014
Endret på generalforsamlingen 11.05.2016
Endret på generalforsamling 03.05.2022
Endret på generalforsamling 06.05.2024
Endret på generalforsamling 05.05.2025

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,–.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenningen er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenningen er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere av nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Dyrehold

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

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(I) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

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

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

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

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

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

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

3-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4-2 Særlig om balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Adgang til bolig, installasjoner

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

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

4-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4-6 Tilfeldig skade, skadedyr

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

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

4-7 Melding om skade

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

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

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

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

5-1 Endringer

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

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

5-2 Vilkår

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

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

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(V) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

5-4 Register

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

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

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

6. UTEAREAL

6-1 Felleareal

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

6-2 Midlertidig enerett

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

6-3 Rett til bruk

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

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

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

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

6-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

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

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

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

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

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

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

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret

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

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

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

(5) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(6) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(7) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

9-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma

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

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

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

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

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Følgende saker skal behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

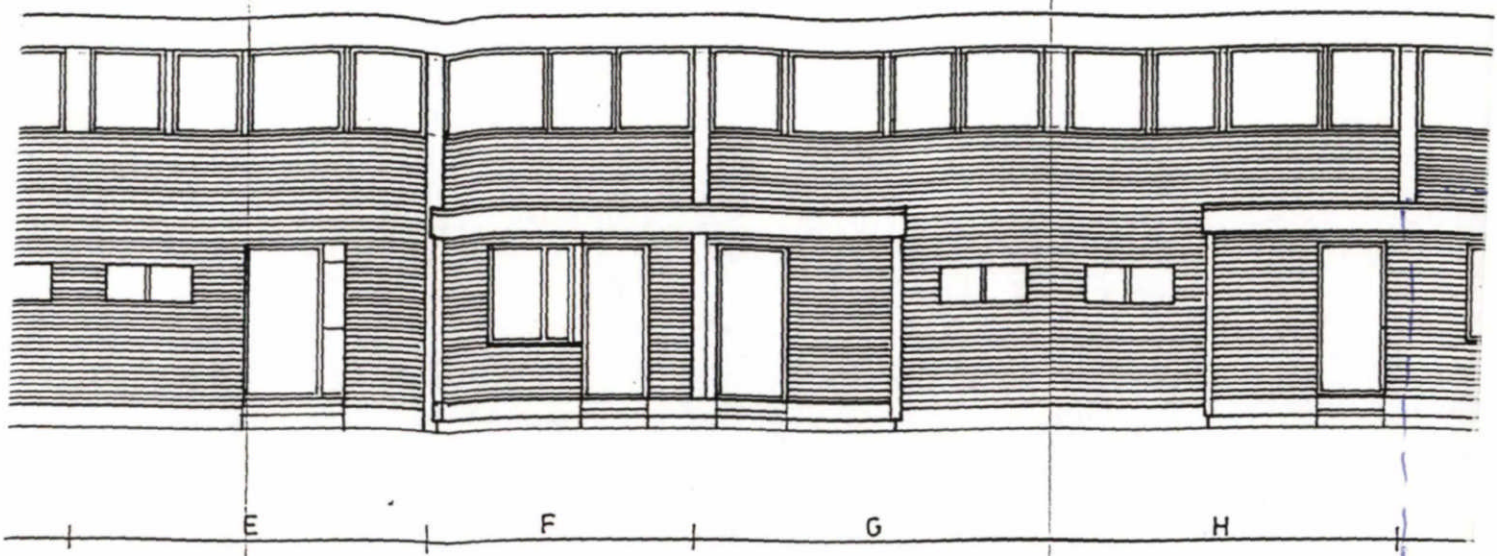
11-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

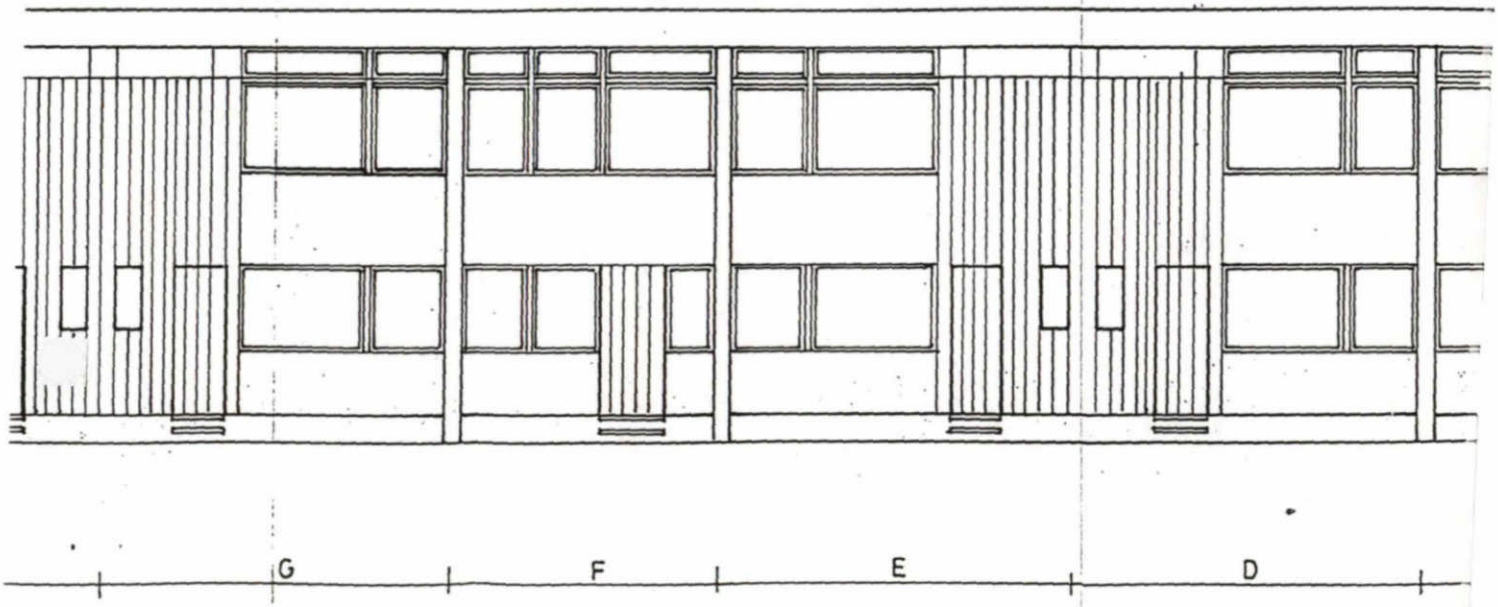
12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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



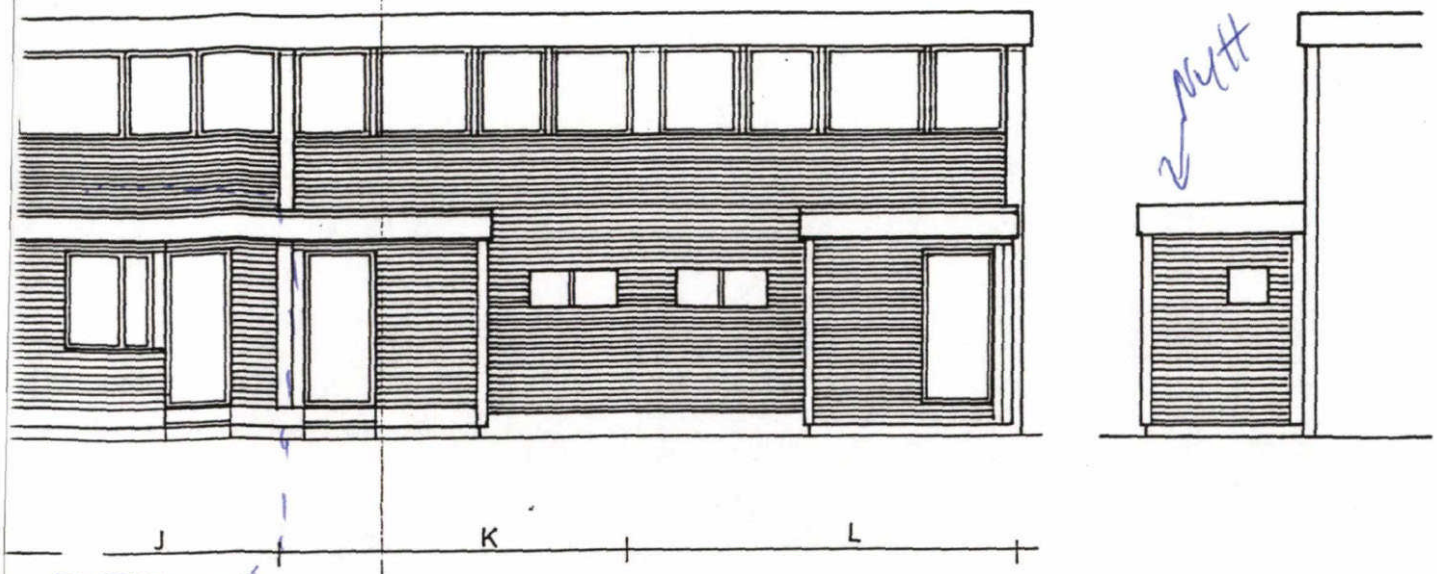
FASADE MOT ÖST



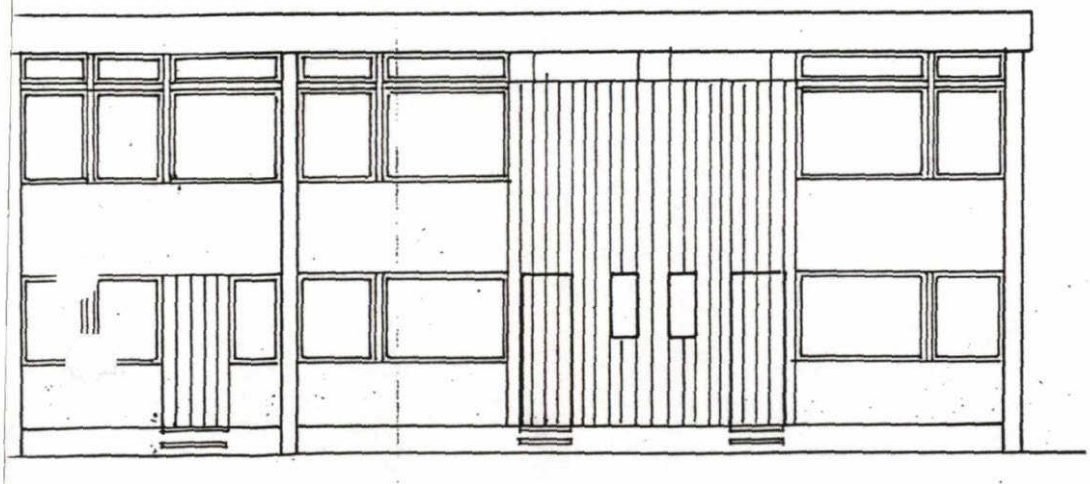
FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 03. JUL. 2000 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

TILBYGG ØDEGAARDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 C, F, OG J



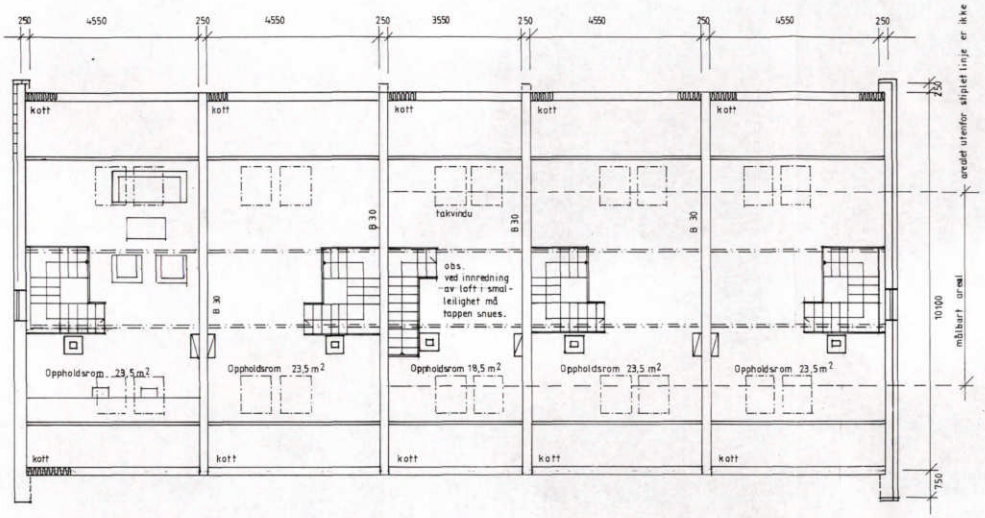
FASADE NORD



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dok.nr.
Dato 03. JUL. 2000 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

OPPDRAG	9421
TEGNING	FASADER
DATO	19.08.94
MÅL	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
SKIVEIEN 200 P.B. 143 1411 KOLBOTN
TELEFON: 66 99 17 00 TELEFAX: 66 99 17 19



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
2 4 NOV 1997
Seksb.
Adkv
P
Adkv
S

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

GENERELL PLAN FOR INNREDNING AV LOFT.

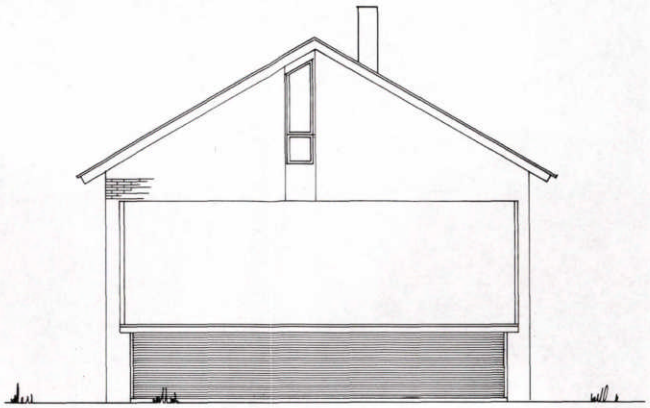
Evt. innredning vil igangsettes av den enkelte beboer.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

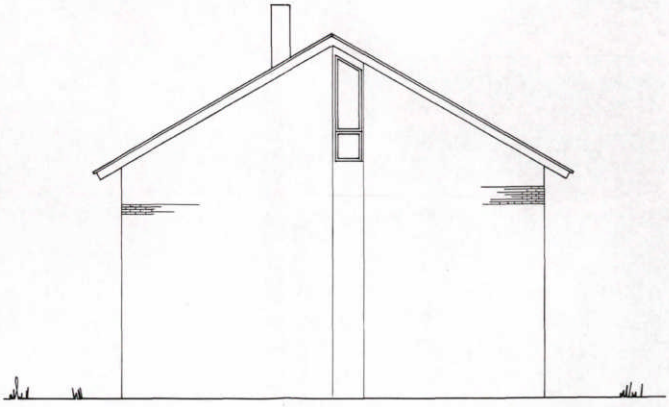
Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-102
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.



Fasade vest eller nord.



Fasade øst eller syd.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dokumr.
Beh. 24. NOV 1997 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

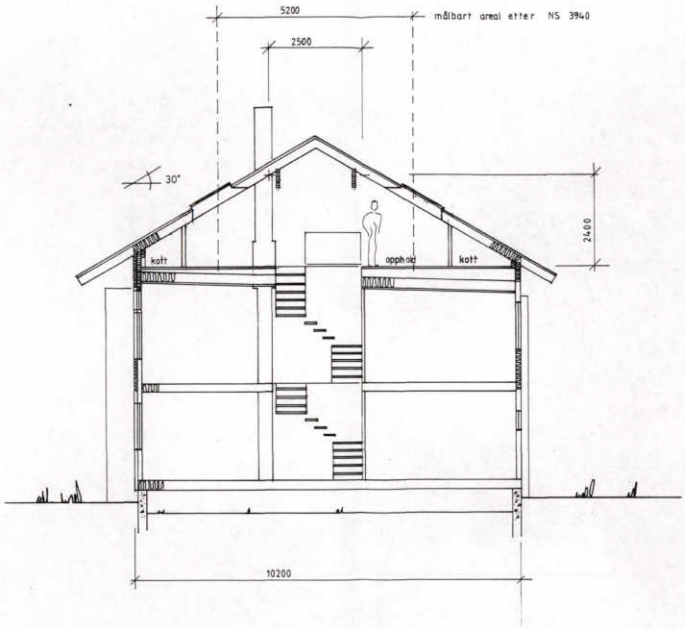
FASADE SYD OG NORD.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-156
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.
Deh. 24 NOV 1997 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

SNITT B-B.

Generelt snitt ved innredning av loft.

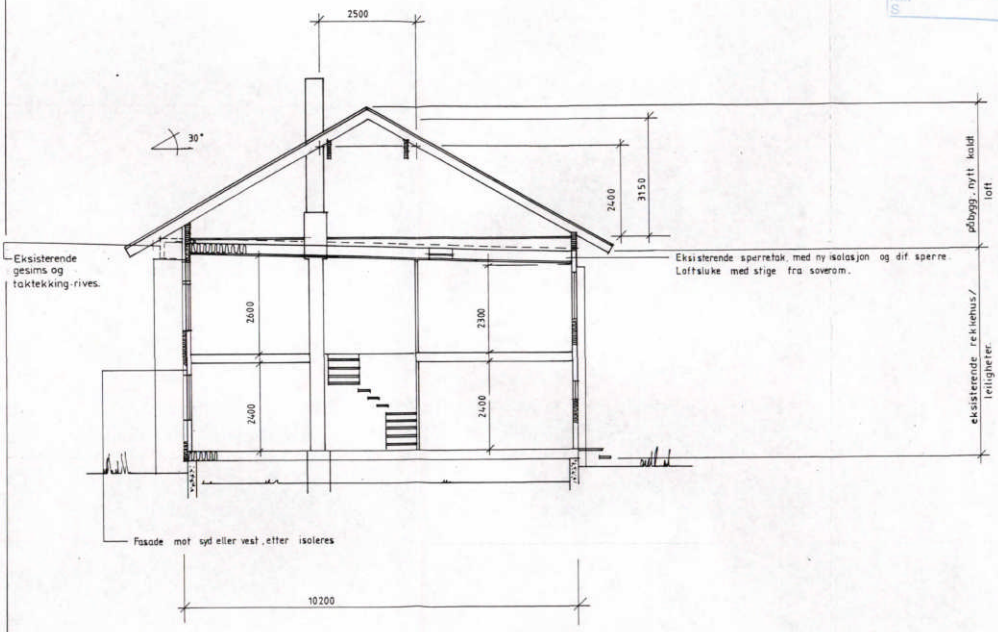
GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-151
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
REKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dok.nr.
Beh. Saksb.
7 4 NOV 1997
Arkiv P
Arkiv S



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

SNITT A-A.

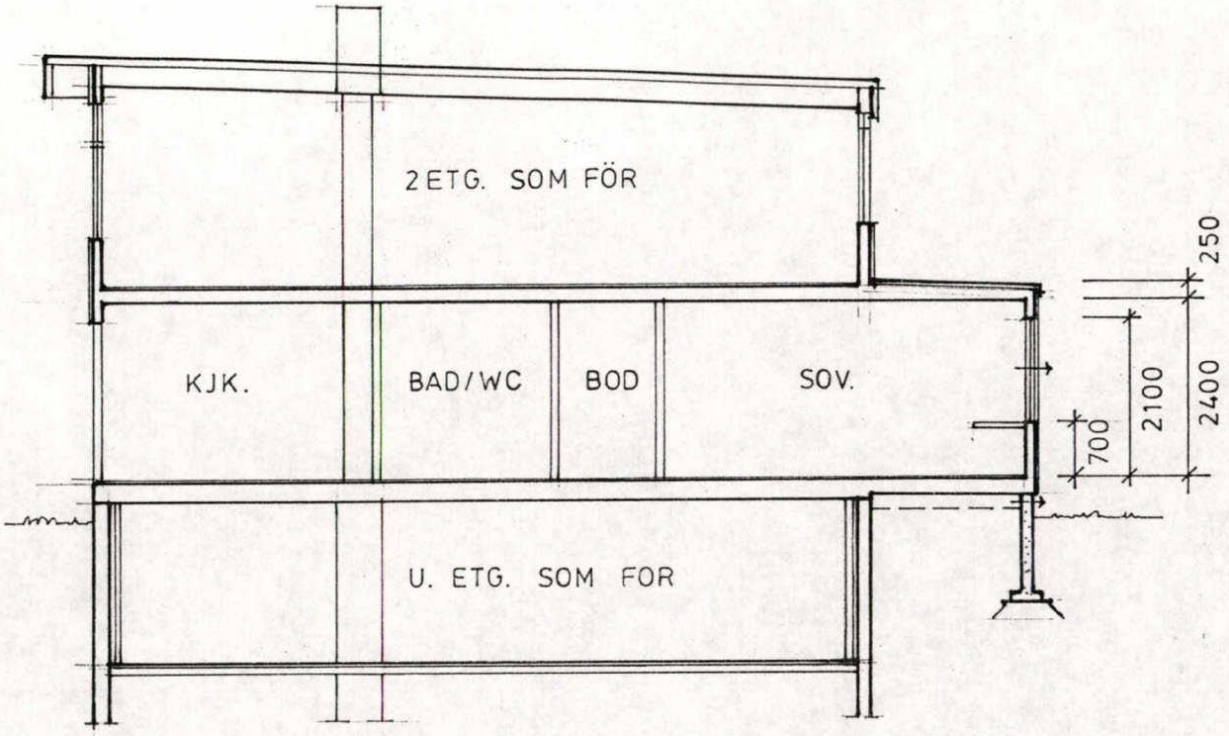
Gjennom leilighet.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

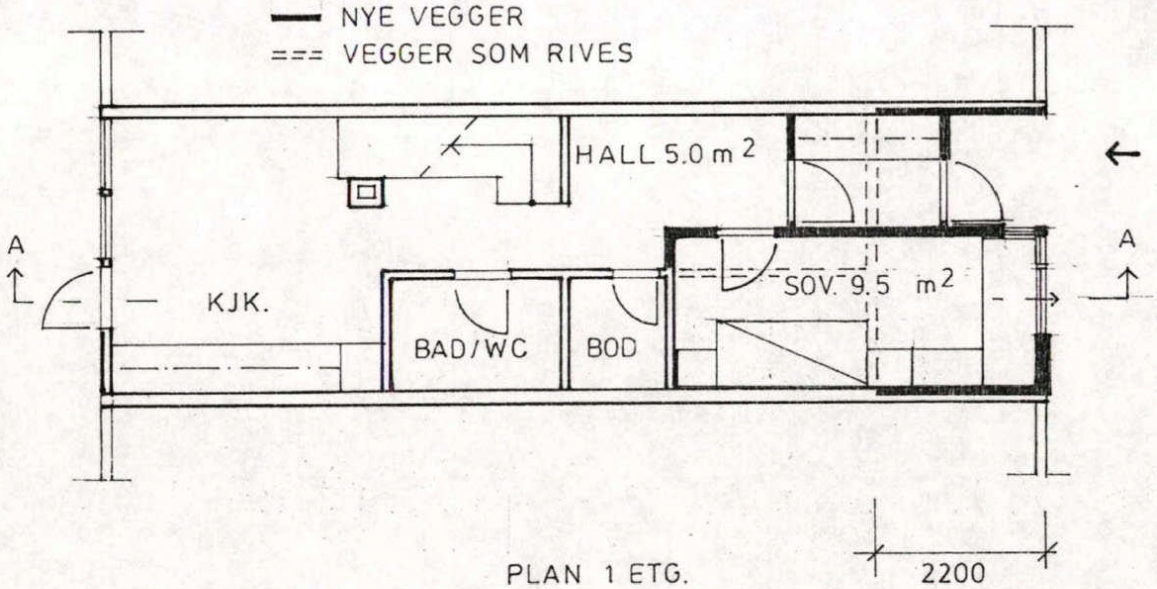
Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-150
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.



SNITT A-A



PLAN 1 ETG.

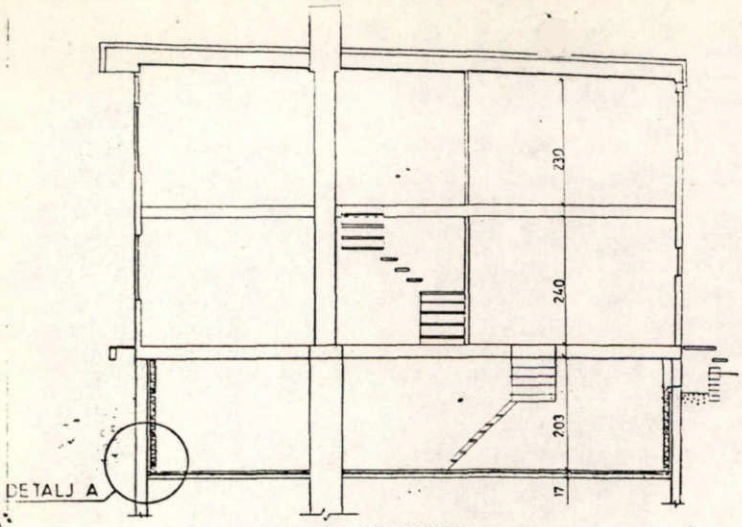
TILBYGG

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
18 OKT 1994
Arkiv kode P
Arkiv kode

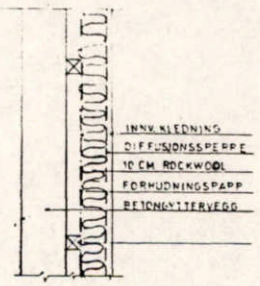
TILBYGG ØDEGAARDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 C, F, OG J

OPPDRAG	9421
TEGNING	PLAN+SN
DATO	19.08.94
MÅL	1:100

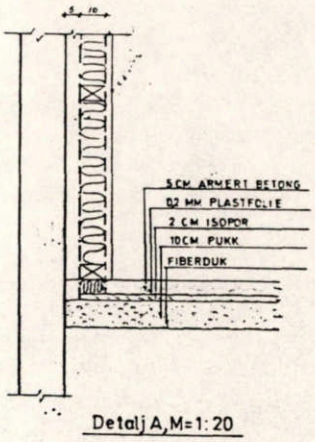
SØRLI OG HAUGSTAD AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
SKIVEIEN 200 P.B. 143 1411 KOLBOTN
TELEFON: 66 99 17 00 TELEFAX: 66 99 17 19



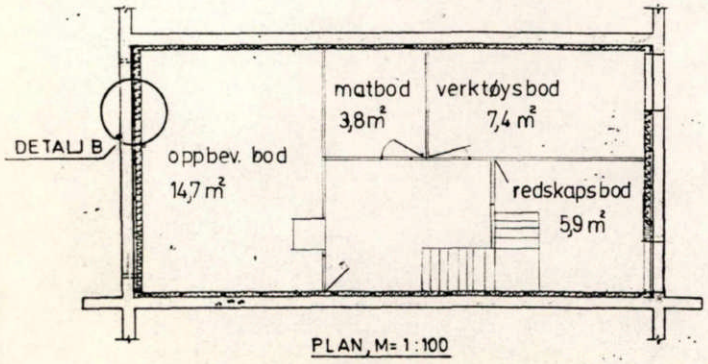
SNITT, M=1:100



Detalj B, M=1:20



Detalj A, M=1:20

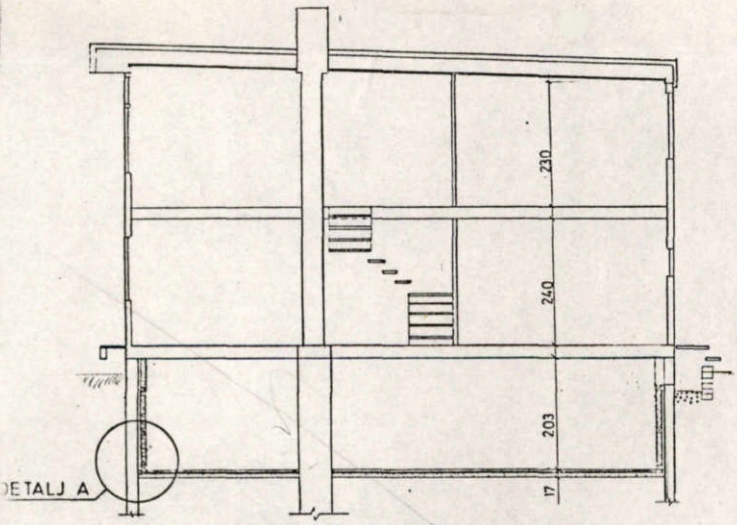


PLAN, M=1:100

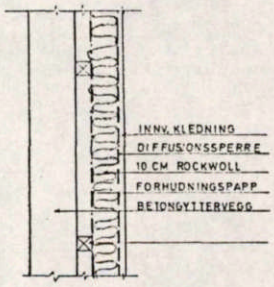
50 mm ↓ - 140 kr.
75% av 140 = 105
2 : 210.-

APPROBERT
19 SEPT. 1979
Oppegård Byggningsråd

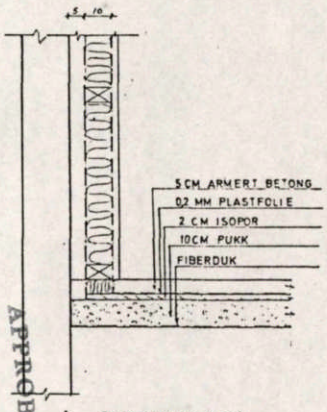
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG harald hårfagresvei 36 k
plan kjeller + snitt + detaljer
7/5-79 T. Sagård Jensen



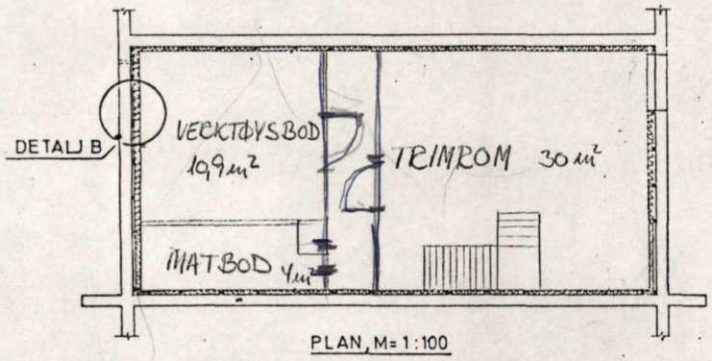
SNITT, M=1:100



Detalj B, M=1:20



Detalj A, M=1:20

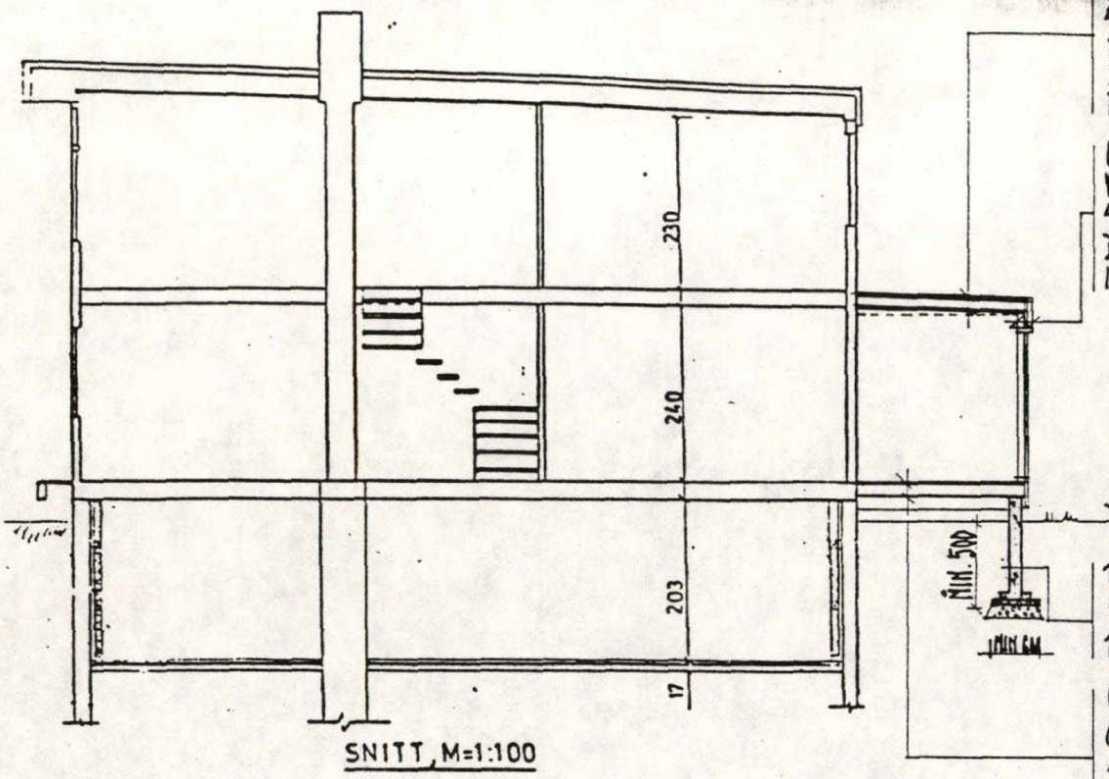


PLAN, M=1:100

Oppegård Byggingsråd
6 FEB. 1981
APPROBERT B

OPPEGÅRD KOMMUNE
03123 09.10.80
A-nr.

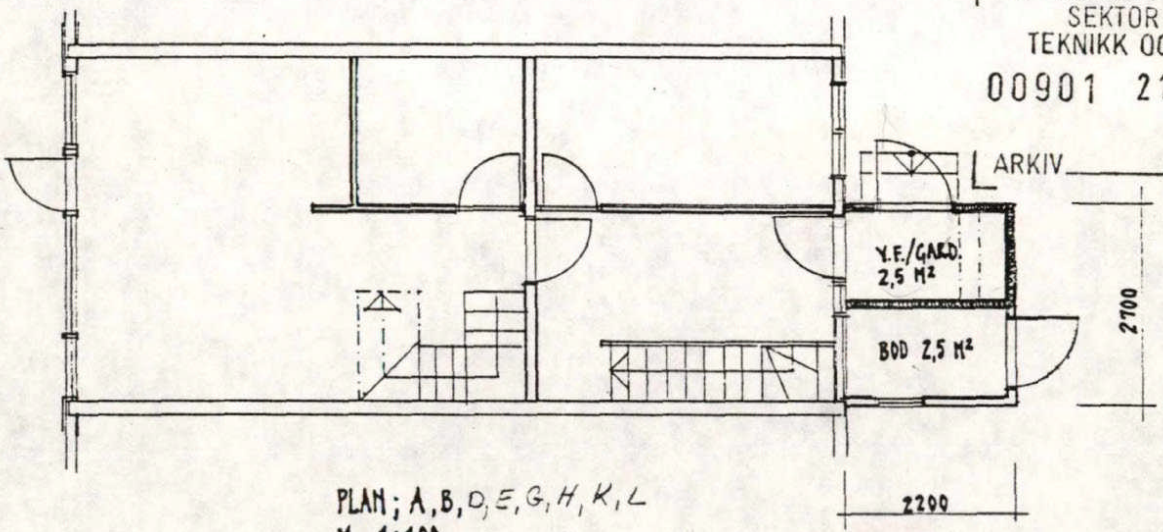
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36 A
plan kjeller • snitt • detaljer | B4



SNITT, M=1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00901 21. MRS. 91

ARKIV



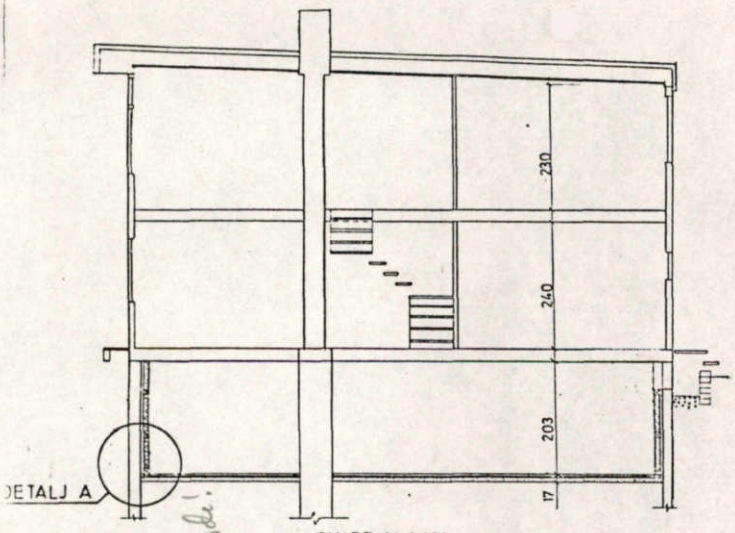
PLAN; A, B, D, E, G, H, K, L
M 1:100

APPROBERT
14 SEPT. 1991 B
Oppegård Bygningsråd

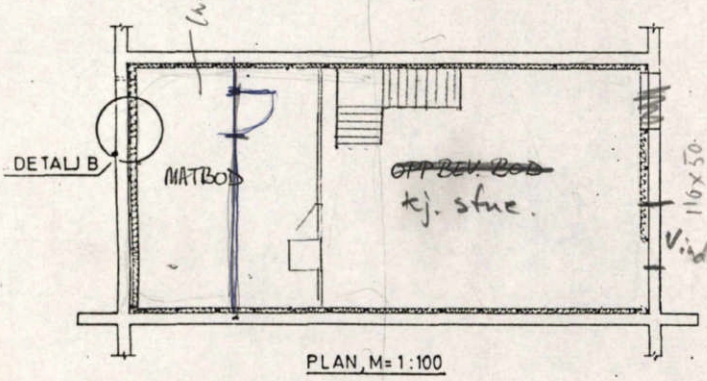
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 , KOLBOTN
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

ARKITEKTER MNAL NPA SÖRLI OG JACOBSEN
KONGEVEIEN 49 POSTBOKS 143
1411 KOLBOTN TLF. 02/80 63 30

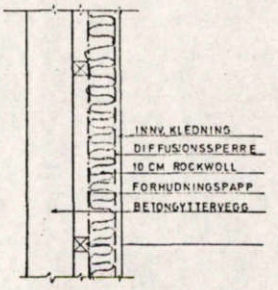
DATO:	MÅLESTOKK:	RETTET:	TEGN.NR:
04.06.87	1:100		23/86 – 02



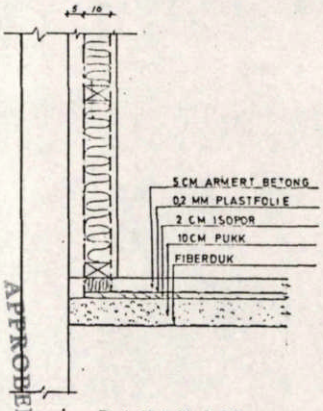
SNITT, M=1:100



PLAN, M=1:100



Detalj B, M=1:20

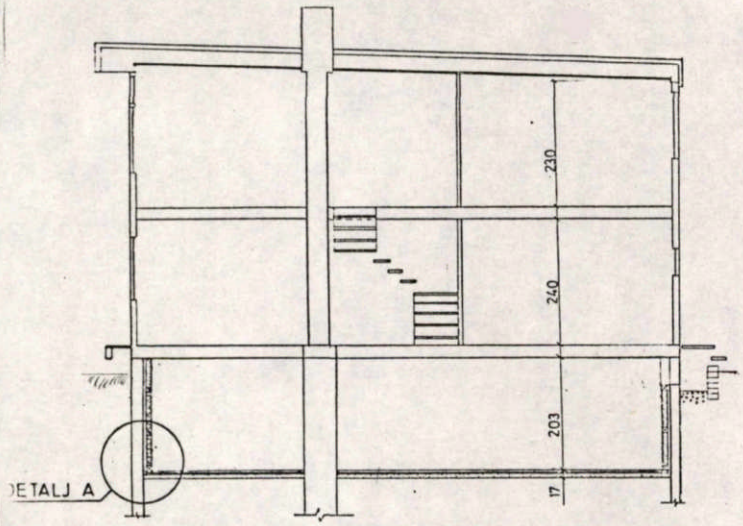


Detalj A, M=1:20

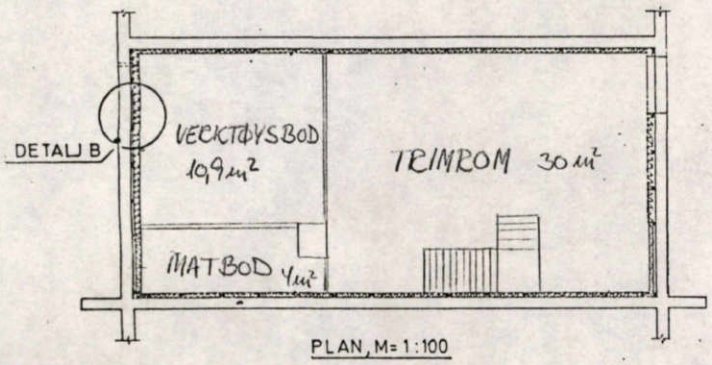
Ødegård Byggingsråd
6 FEB. 1981
APPROBERT

ØDEGÅRD KOMMUNE
03123 09.1080
Arkiv

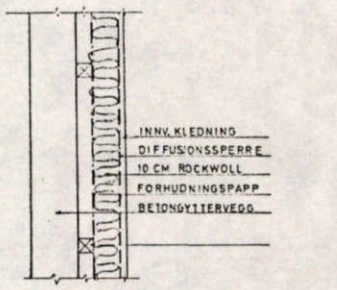
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36 B
plan kjeller + snitt + detaljer | B5



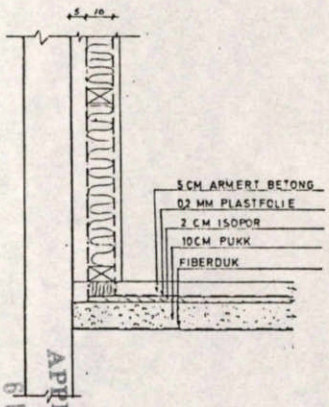
SNITT, M=1:100



PLAN, M=1:100



Detalj B, M=1:20

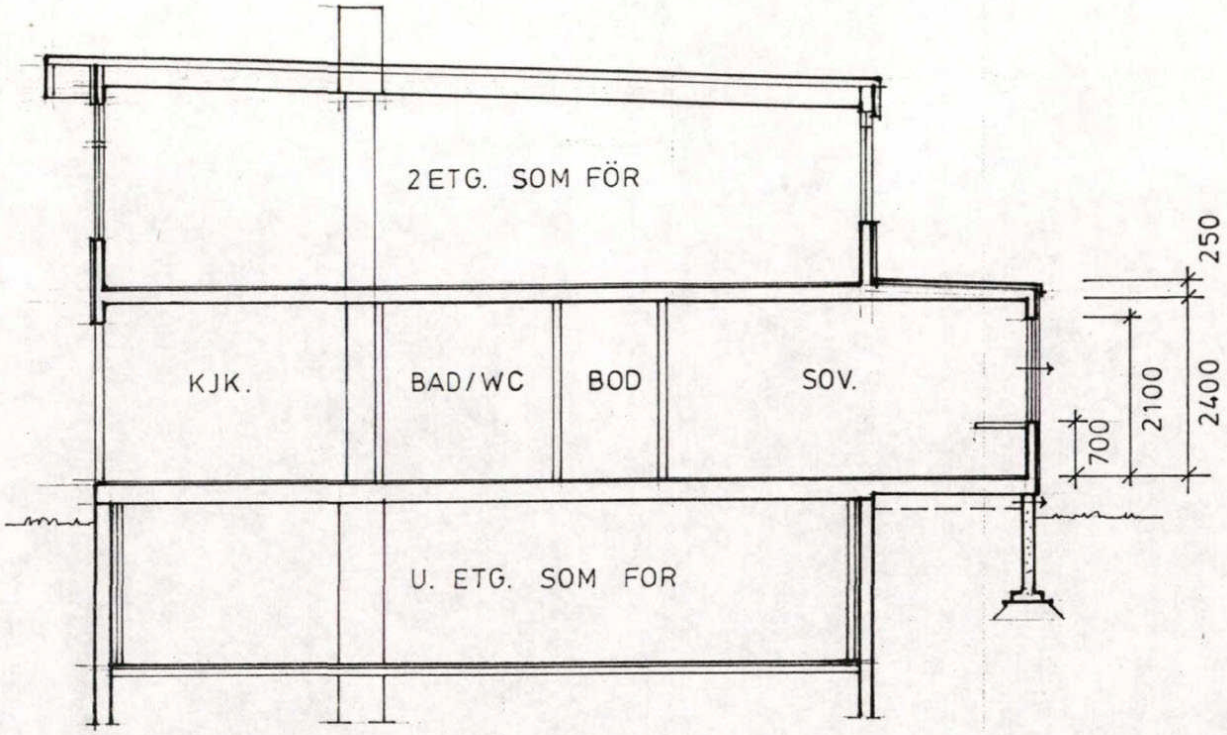


Detalj A, M=1:20

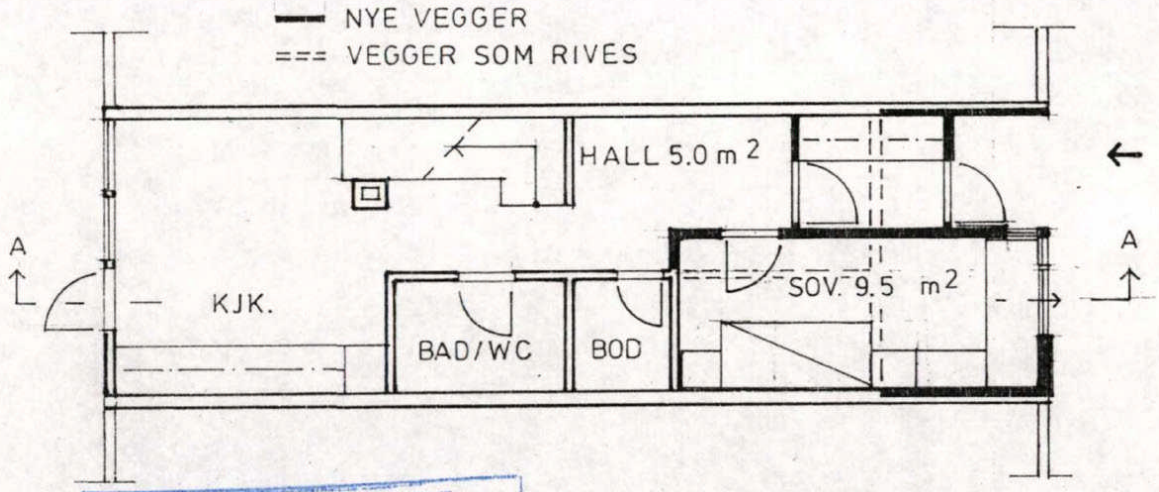
ØDEGÅRD KOMMUNE
03123 02.10.80
Arkiv

Ødegård Bygningsråd
APPROBERT
6 FEB. 1981

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36 A
plan kjeller + snitt + detaljer | B4
16/9-80



SNITT A-A



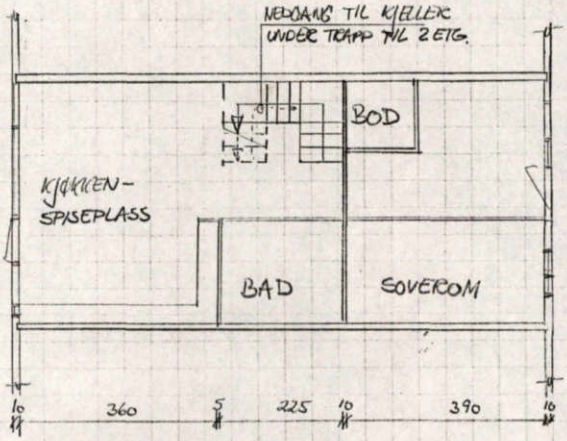
PLAN 1 ETG.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
18 OKT 1994
Arkiv kode P
Arkiv kode S

TILBYGG ØDEGAARDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 C, F, OG J

OPPDRAG	9421
TEGNING	PLAN+SN
DATO	19.08.94
MÅL	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
SKIVEIEN 200 P.B. 143 1411 KOLBOTN
TELEFON: 66 99 17 00 TELEFAX: 66 99 17 19



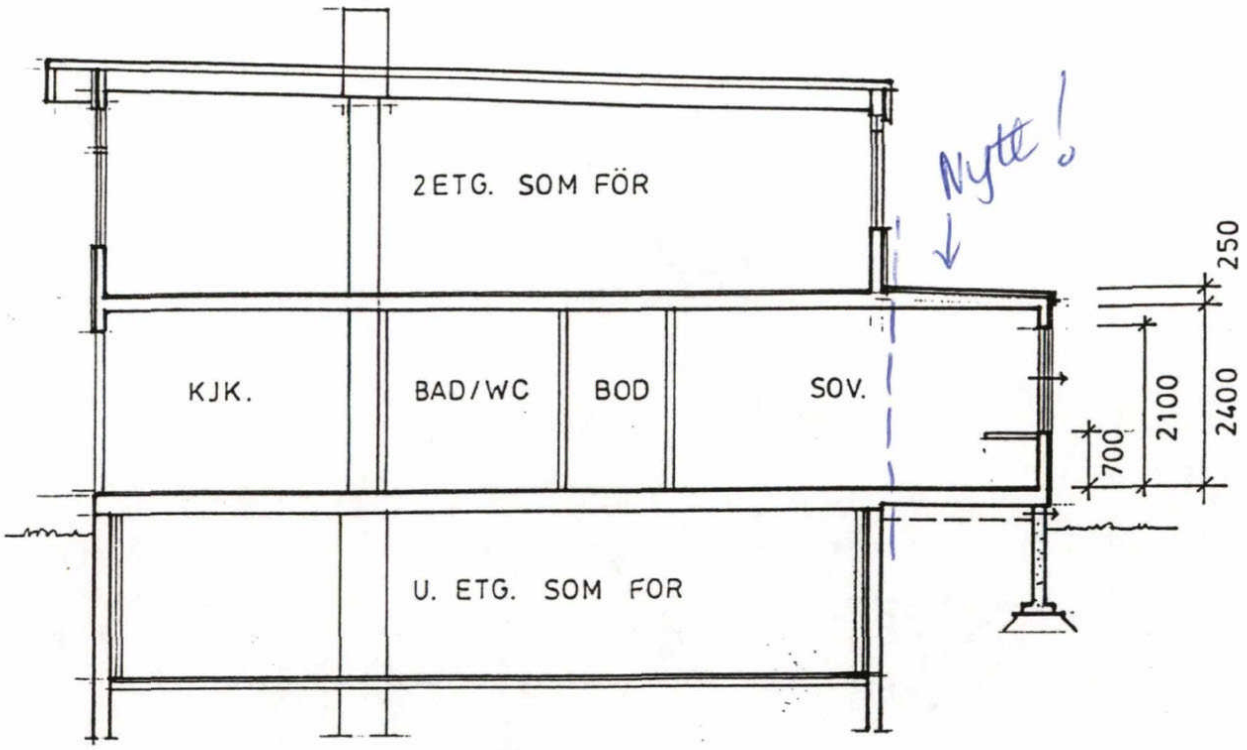
PLAN 1:100

APPROBERT
6. FEB. 1981
Oppegård Byggningsråd

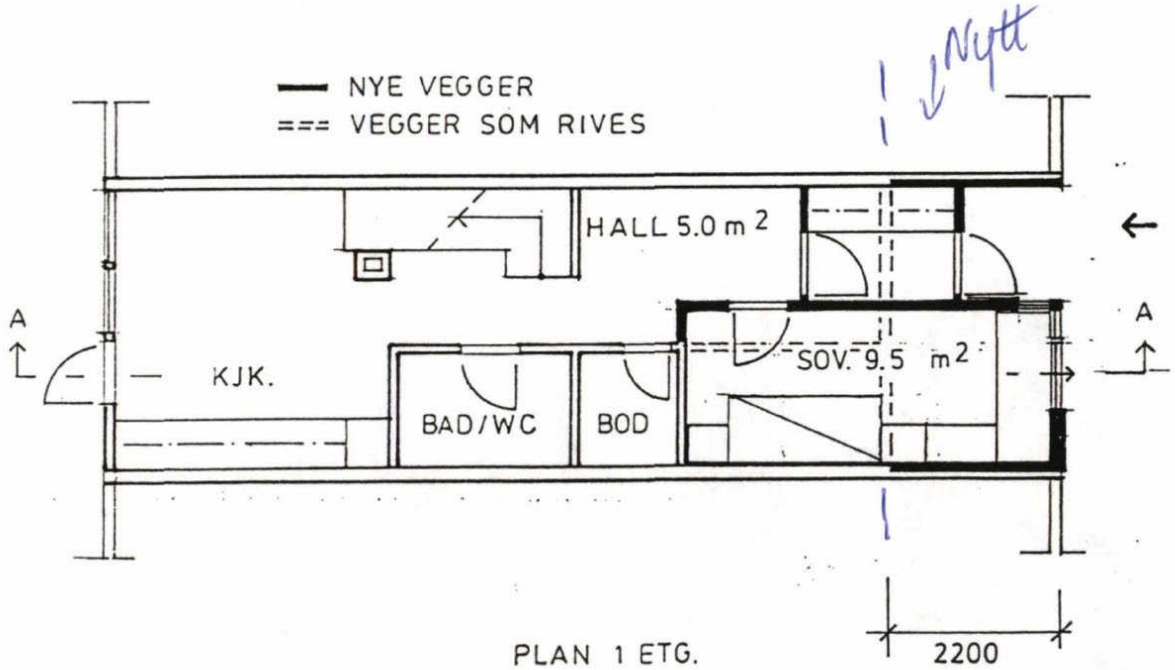
OPPEGÅRD KOMMUNE
C 3123 02.10 80

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36B
PLAN 1. ETG.
TStøård Jensen

H-H 367



SNITT A-A



PLAN 1 ETG.

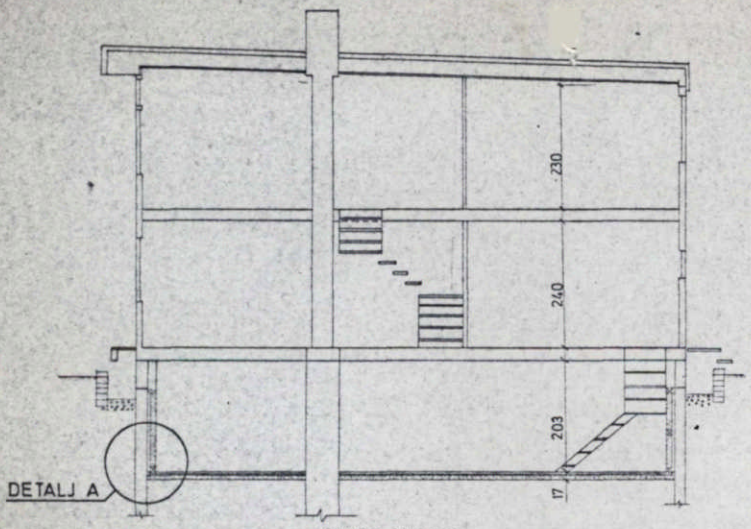
TILBYGG

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 0 3. JUL. 2000 Saksb.
Arkiv

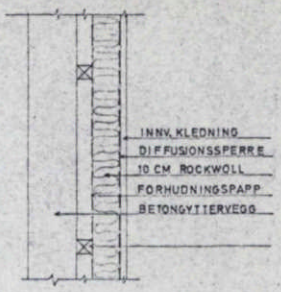
TILBYGG ØDEGAARDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 C, F, OG J

OPPDRAG	9421
TEGNING	PLAN+SN
DATO	19.08.94
MÅL	1:100

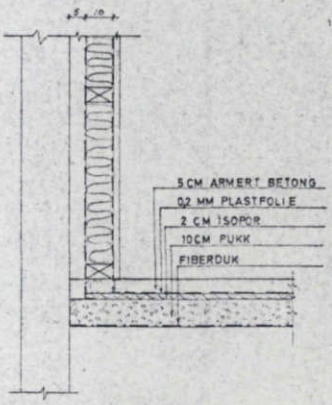
SØRLI OG HAUGSTAD AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
SKIVEIEN 200 P.B. 143 1411 KOLBOTN
TELEFON: 66 99 17 00 TELEFAX: 66 99 17 19



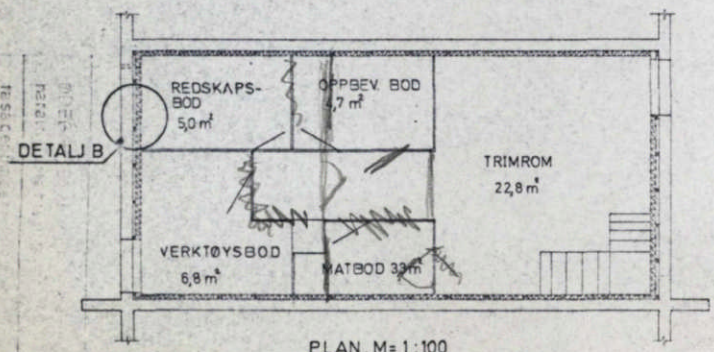
SNITT, M=1:100



Detalj B, M=1:20



Detalj A, M=1:20

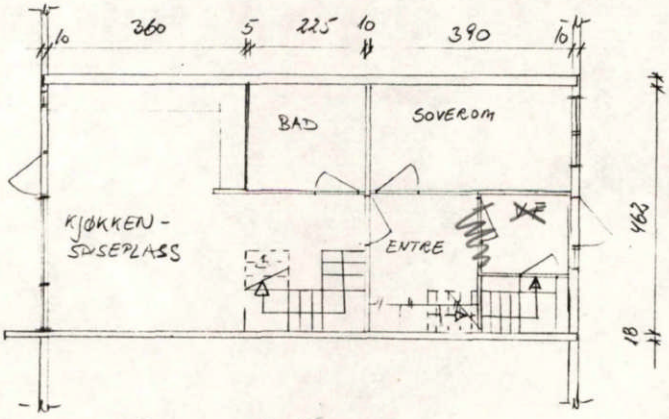


PLAN, M=1:100

APPROBERT
19 SEPT. 1979
Oppegård Byggingsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Nr 01223 - 11.5.79
Arkiv

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36d
plan kjeller + snitt + detaljer

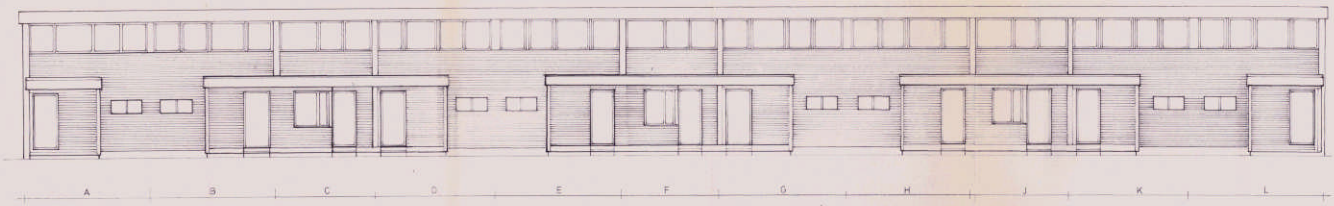


PLAN 1:100

APPROBERT
19 SEPT. 1979
Oppegård Bygningsråd

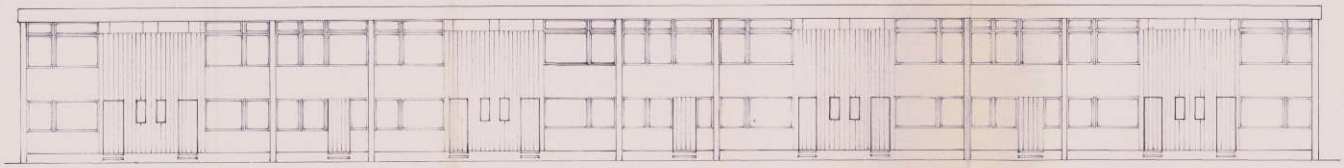
OPPEGÅRD KOMMUNE
02499 12.9.79

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 D
PLAN 1. ETG



FASADE MOT ØST

FASADE NORD



FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Løpenr.
18 OKT 1994
Arkiv kode P
Arkiv kode S

REV. A : 10.10.94 TILBYGG VINDFANG OG BOD FOR STORE OG SMÅ LEILIGHETER

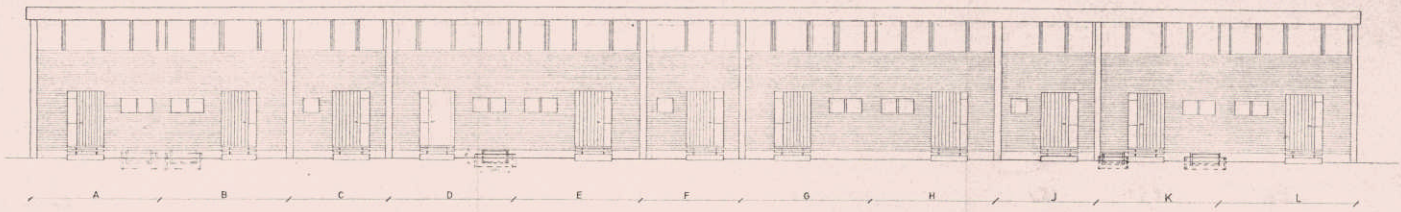
TILBYGG ØDEGAARDEN BORETTSLAG
HARALD HÅRFAGRESVEI 36 C, F, OG J

OPPDRAG	9421
TEGNING	FASADER
DATO	19.08.94
MÅL	1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS
SIVILARKITEKTER MNAL HPA
SKIVEIEN 200 P.B. 143 1411 KOLBOTN
TELEFON: 66 99 17 00 TELEFAX: 66 99 17 19

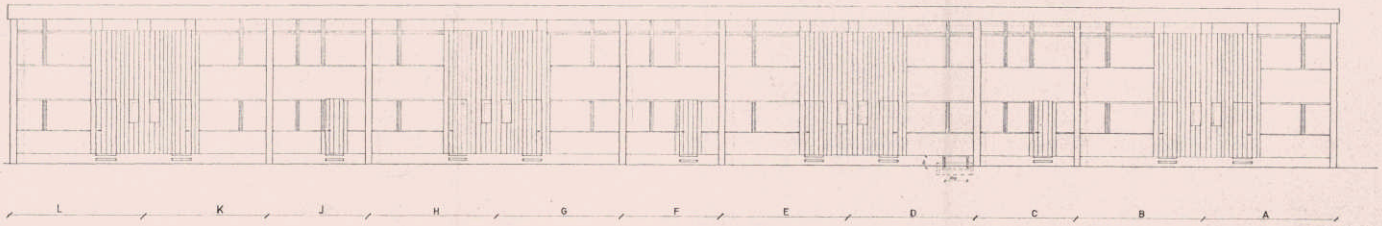
0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ÖST

APPROBERT
6 FEB. 1981
Oppegård Bygningsråd

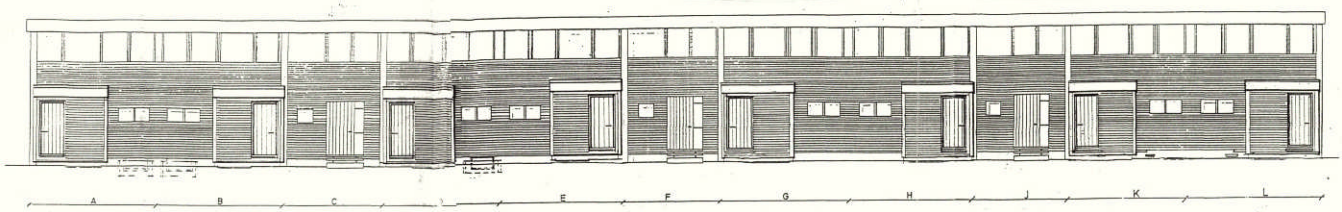


FASADE MOT VEST

03123 09.10.80

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36
fasader, plassering kjellervinduer

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



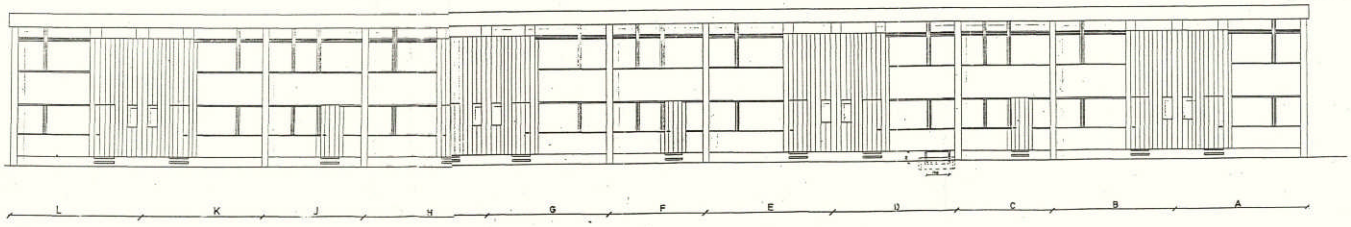
FASADE MOT ÖST

APPROBERT
1. SEPT. 1991
Oppmåler/byggesjef

FASADE NORD

SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00901 21. MRS. 91

ARKIV



FASADE MOT VEST

		OPPDRAG: HARALD BARFAGRES VEI 32, KOLBOTN	TEGNINGSNUMMER	ARKITEKTER MNAL NPA SØRLI OG JACOBS
		OPPDRAGSGIVER: BOEIGJERDER BORETTSLAG		KONGEVEIEN 49 POSTBOKS 143
A	894 90	TILBYGG PÅBUS HV 36E	TEGNING:	TELEFON 02/80 63 30
			MÅL.: 1:100 DATO: 04.06.87	1411 KOLBOTN

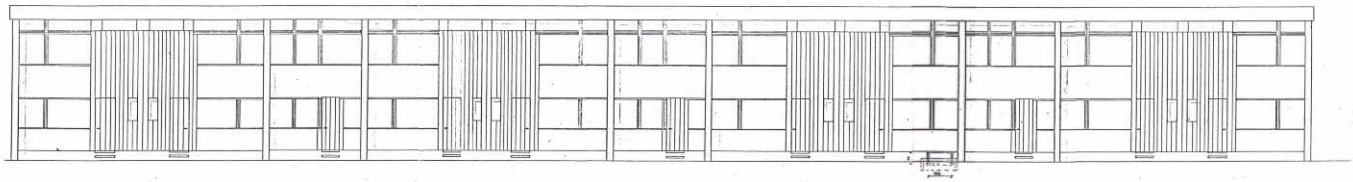
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ÖST

FASADE NORD



FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
16.02.88 02352
ARKIV

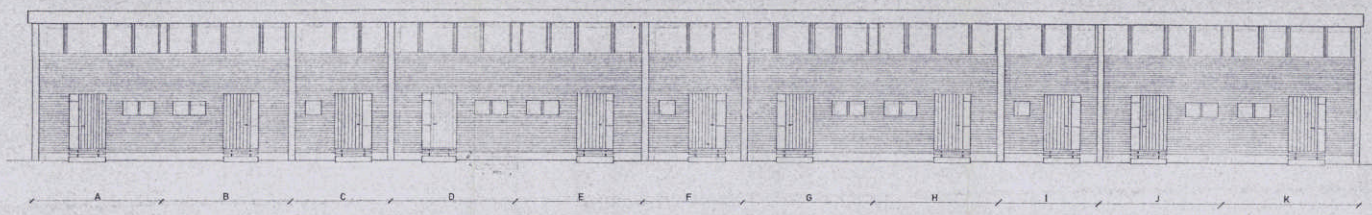
REV.	DATO	

OPPDRAG: HAKALD HÅRFAGRES VEI 36 , KOLBOTN
OPPDRAGSGIVER: BOLIGLAGET BJØRKETOPPEN BORETTSLAG
TEGNING:
MÅL.: 1:100 DATO: 04.08.87

TEGNINGSNUMMER

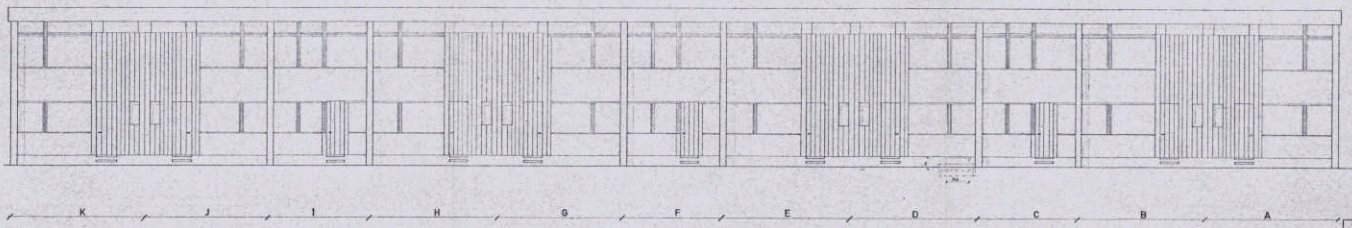
ARKITEKTER MNAL NPA SØRLI OG JACOBSEN
KONGEVEIEN 49 POSTBOKS 143
TELEFON 02/80 63 30
1411 KOLBOTN

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



FASADE MOT ØST

APPROBERT
19 SEPT. 1979
Oppegård Byggingsråd

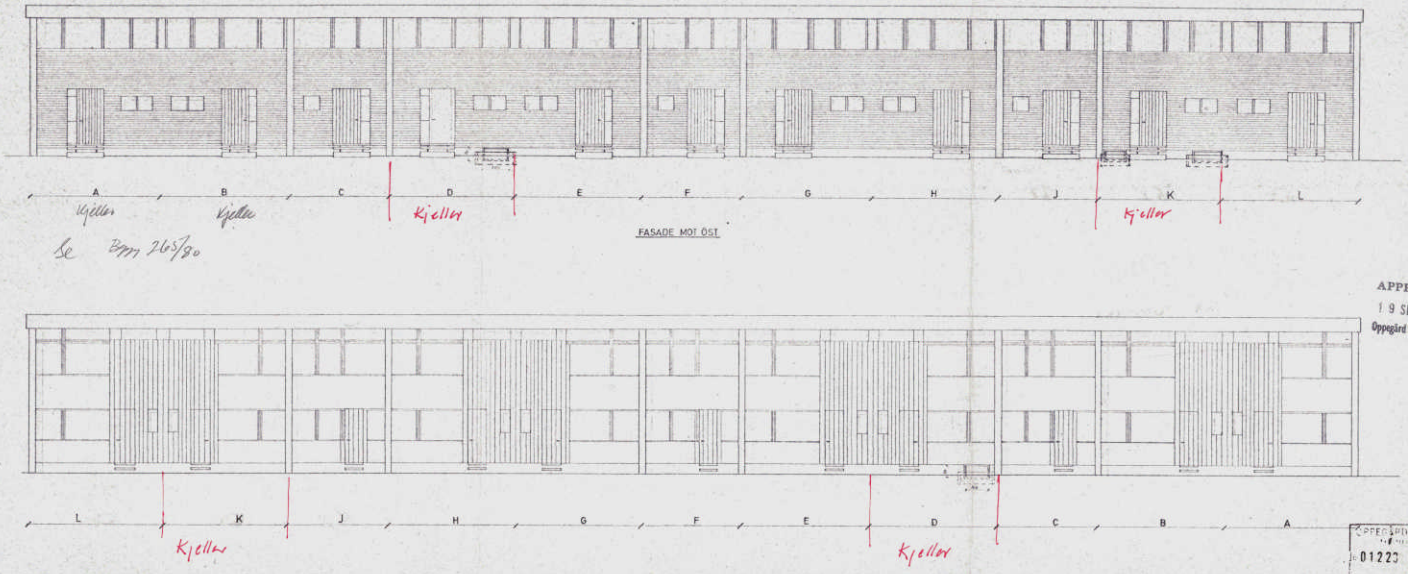


FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Nr 01223 11.5.79
Arkiv

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
Harald Hårfagresvei 36 D
fasader, plassering kjellervinduer

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



FASADE MOT ØST

Se Bm 76/80

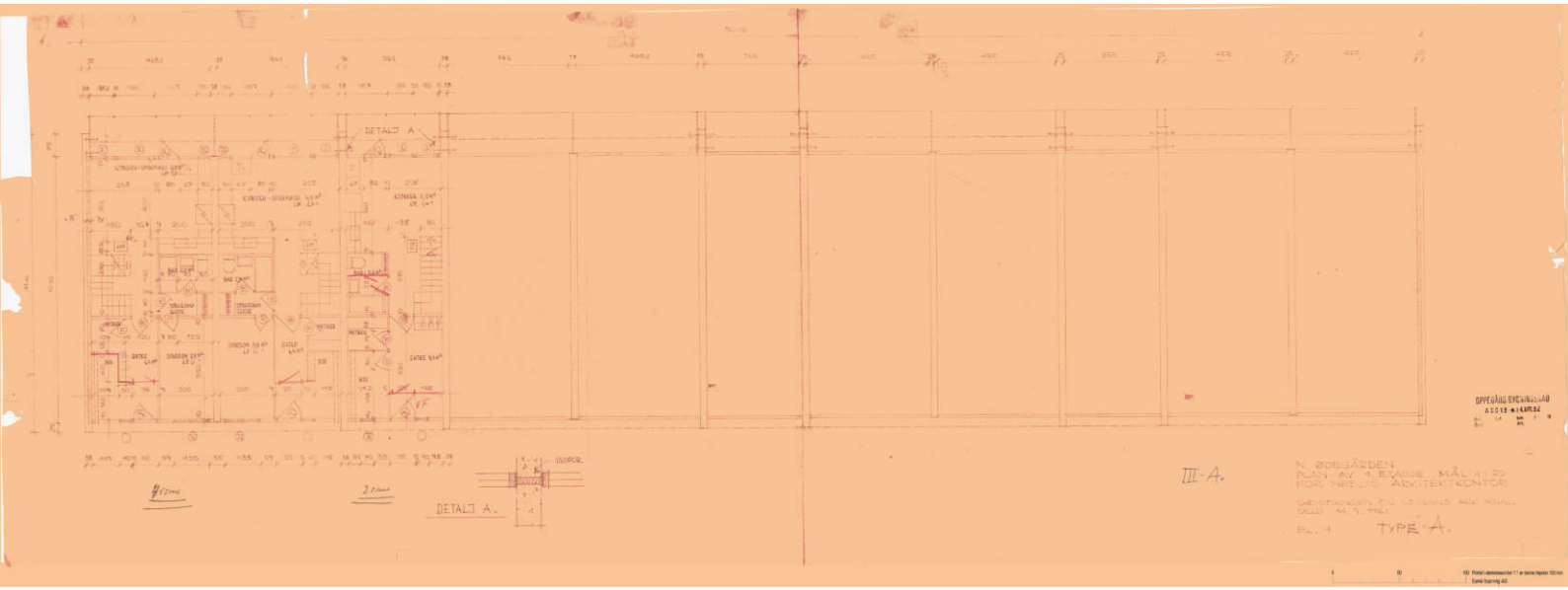
APPROBERT
19 SEPT. 1979
Oppegård Byggingsråd

FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Nr 01220 11.5.79

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
harald hårfagresvei 36 K
fasader, plassering kjellervinduer, m.m.

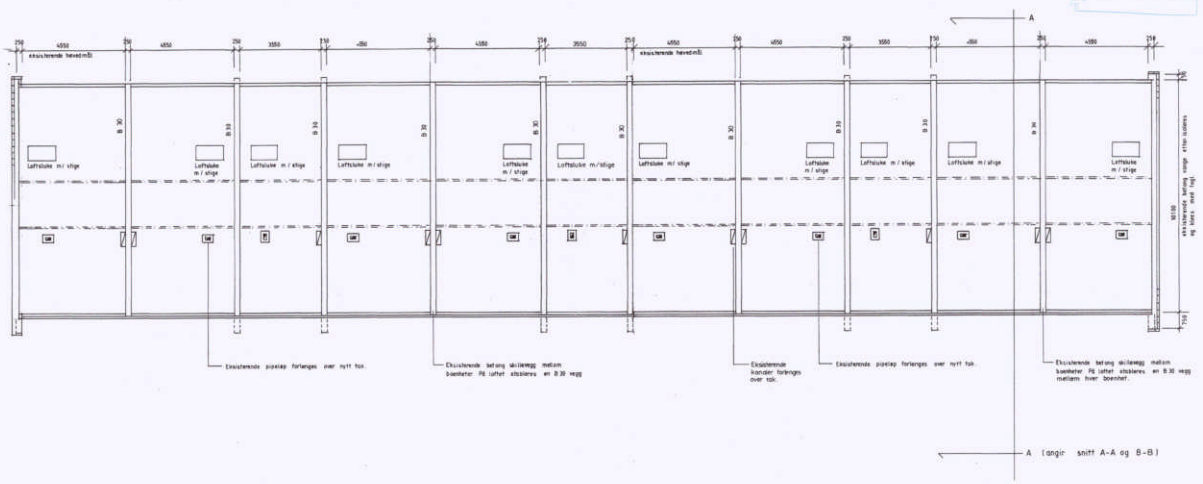
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


DETALJ A
DETALJ A.
III-A.
TYPE-A.

III-A.

N. ÖDEGÅRDEN
PLAN AV 2 ETAGER. MÅLT 1951
FÖR TVÅRÅTS ARKITEKTKONTOR

TYP A.



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

LOFTSPLAN.

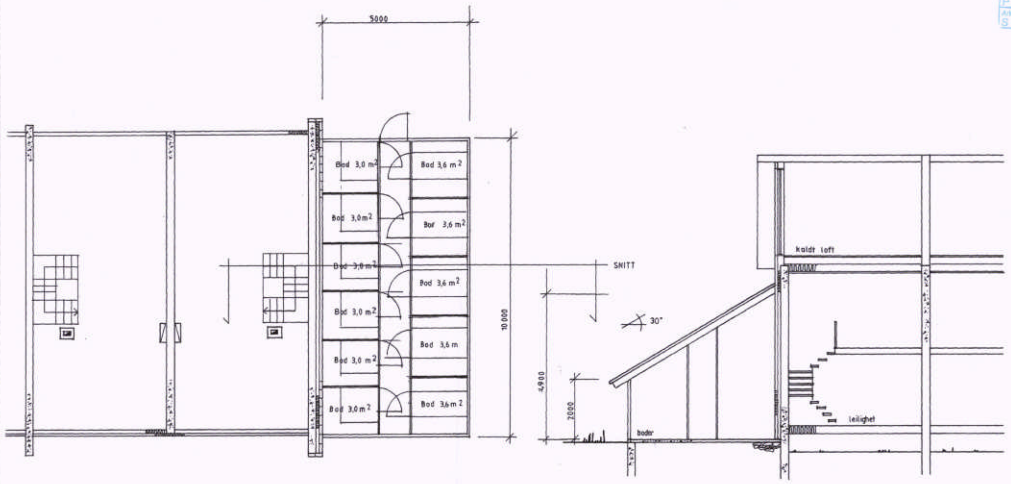
GODKJENT
2 5 MAI 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-104
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 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksbeh.
Dok.nr
Saksnr.
14 NOV 1997
A/Nr
P
A/Nr
S

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

1. ETASJE.

PLAN OG SNITT GJENNOM BOD.

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-105
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 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Fasade syd for HH 19 og 20, fasade vest for HH 28, 36 og 44.

Fasade nord for HH 19 og 20 , fasade øst for HH. 28 , 36 og 44.

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei19, 20, 28, 36 og 44.

FASADE ØST OG VEST.

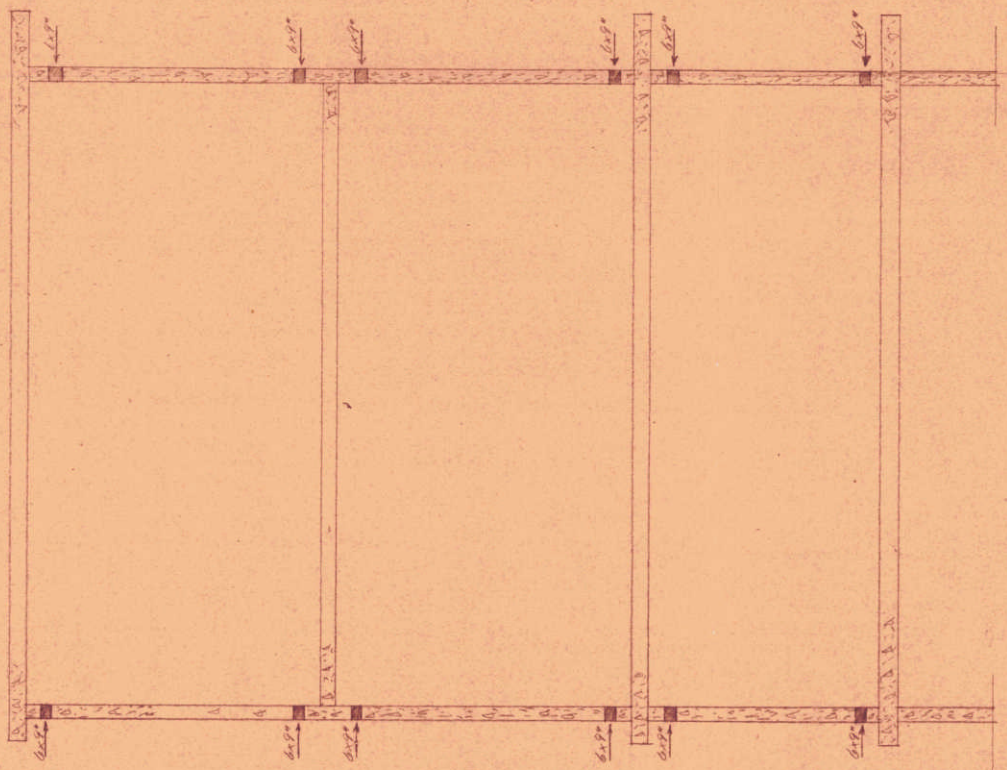
GODKJENT
2 5 MAI 1998
ØPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag:	9610
Tegningnr:	HH19-157
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 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
0043 * 27.NOV.62
Enr. Dnr. Dnk. / 19
Bese. Ark.

N. BØEGÅRDEN
RINGMUR - GRUNDPLAN
VENTILASJON

Målestokk 1:50
Tegn. LA 9/10 62
Trac.
Kfr.

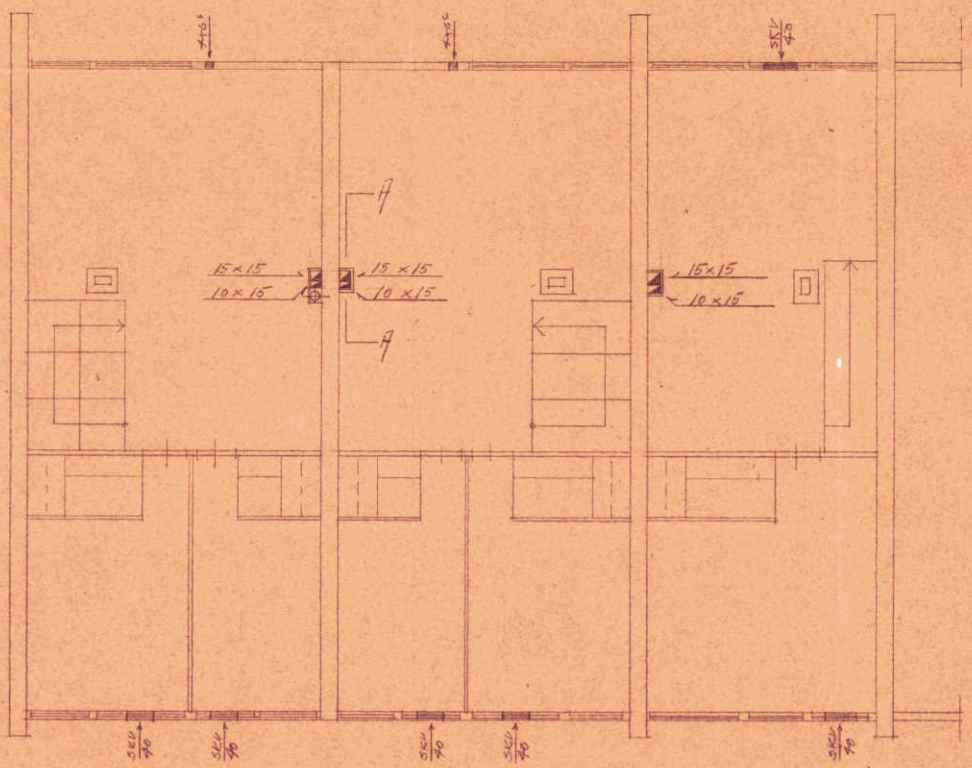
INGENIØRENE
RAVNANGER & MØRK
TEKNISKE KONSULENTER
VARME - SANITÆR - VENTILASJON
Grønlandsleiret 64 - Oslo - Telefon 37 07 14

Erstatter tegn.

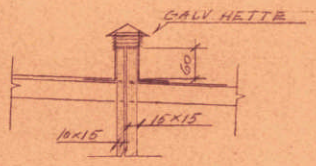
106/63

TYPE A og B

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



A - A

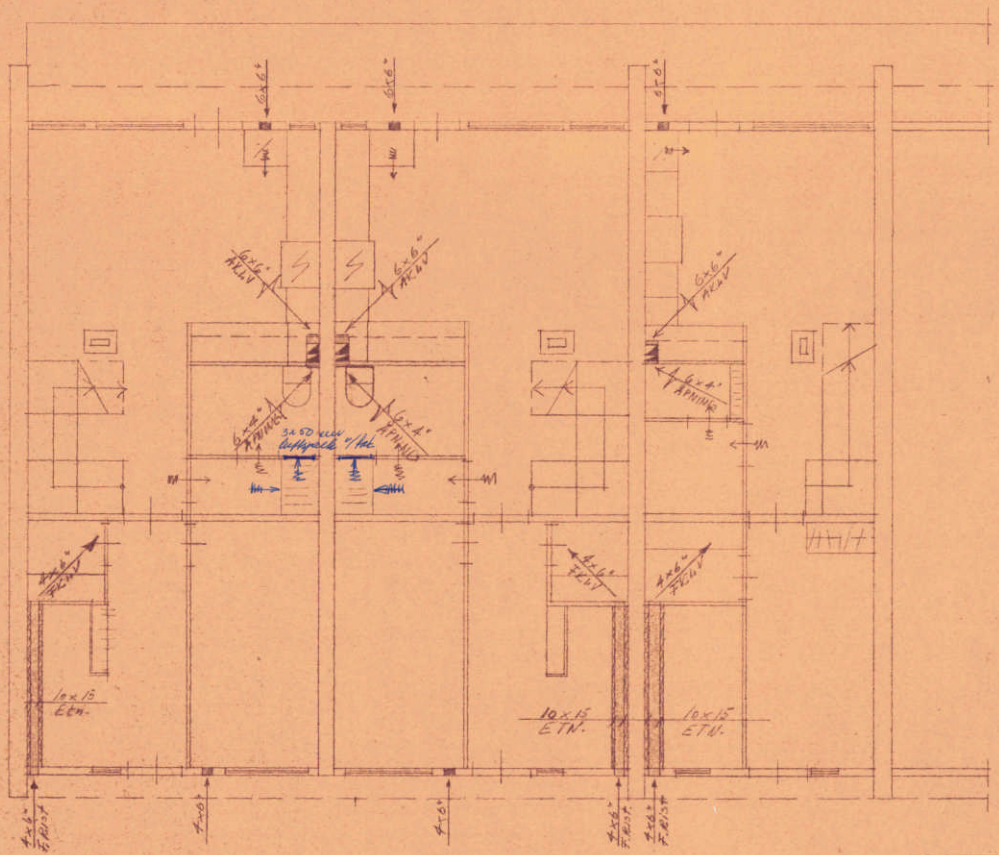


OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
0043 *27.NOV.62
Gnr. bnr. bnk. / 19
Gens. Ark.

TYPE A og B

N. ØDEGÅRDEN PLAN 2. ETASJE VENTILASJON	Målestokk 1:50	Tegn. SK	15/6 62
		Trac.	
		Kfr.	
INGENIØRENE RAVNANGER & MØRK TEKNISKE KONSULENTER VARME - SANITÆR - VENTILASJON Tullinsgaten. 24 - Oslo - Telefon 37 09 14	Erstatning for: 106/62		
	Erstattet av:		

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



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
0043 27.NOV.62

N. ØDEGÅRDEN
PLAN 1. ETASJE
VENTILASJON

Målestokk 1:50
Tegn. Trac. Ktr.

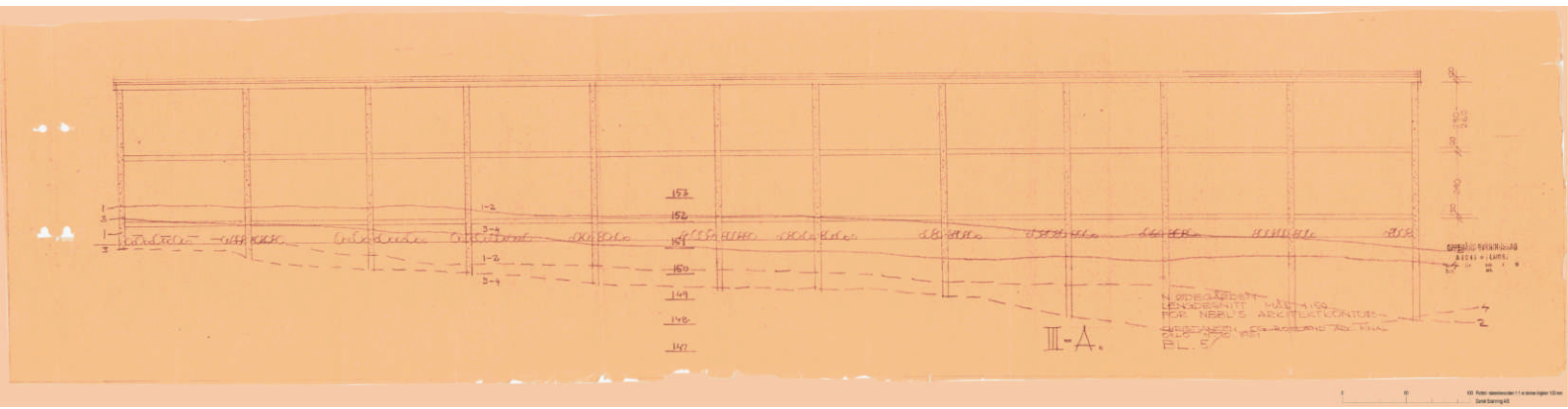
INGENIØRENE
RAVNANGER & MØRK
TEKNISKE KONSULENTER
VARME - SANITÆR - VENTILASJON
Trondheimsv. 64 - Oslo - Telefon 37 87 14

Utstyrsnr.: 106/61

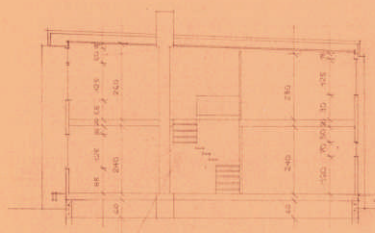
TYPE A og B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


III-A.

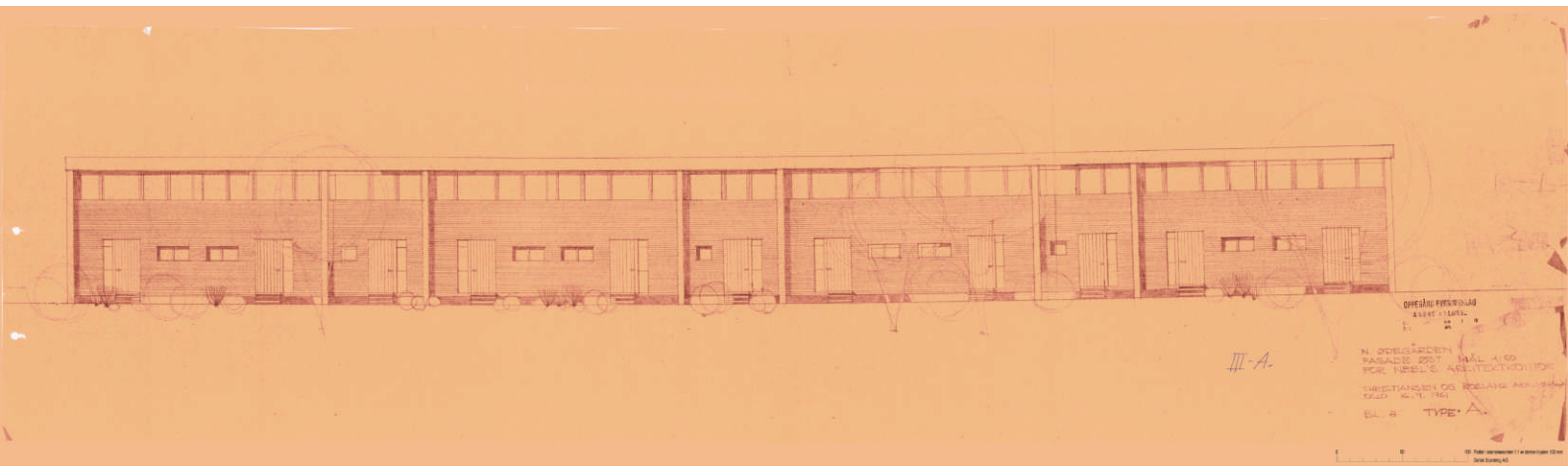




Bl. 6.

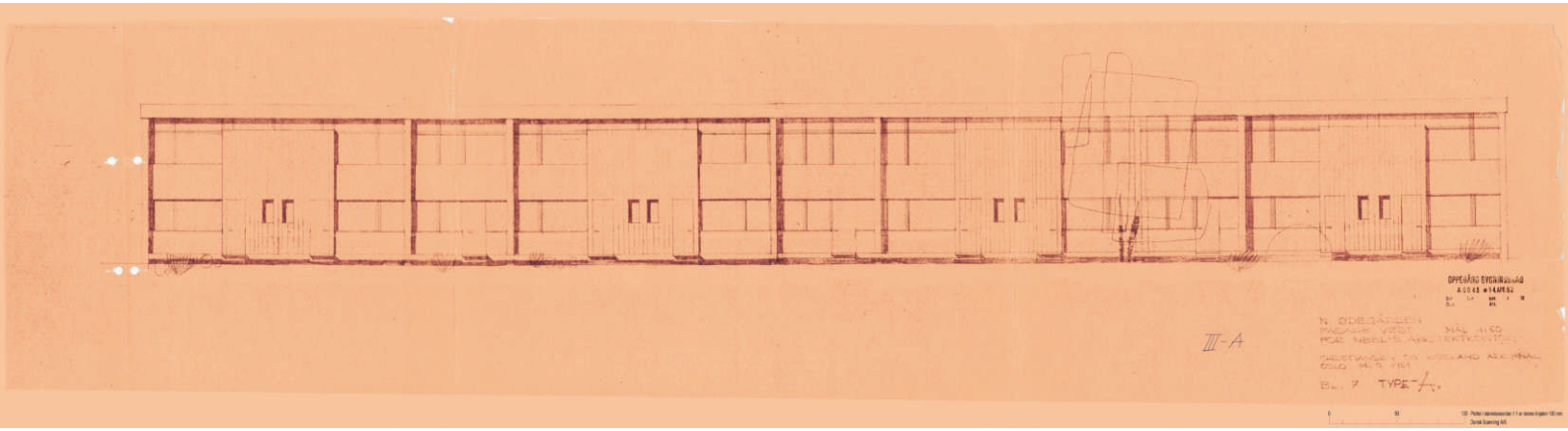
III-A.

TYPE-A.



III-A.

TYPE A.

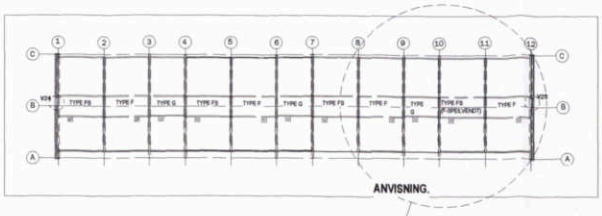


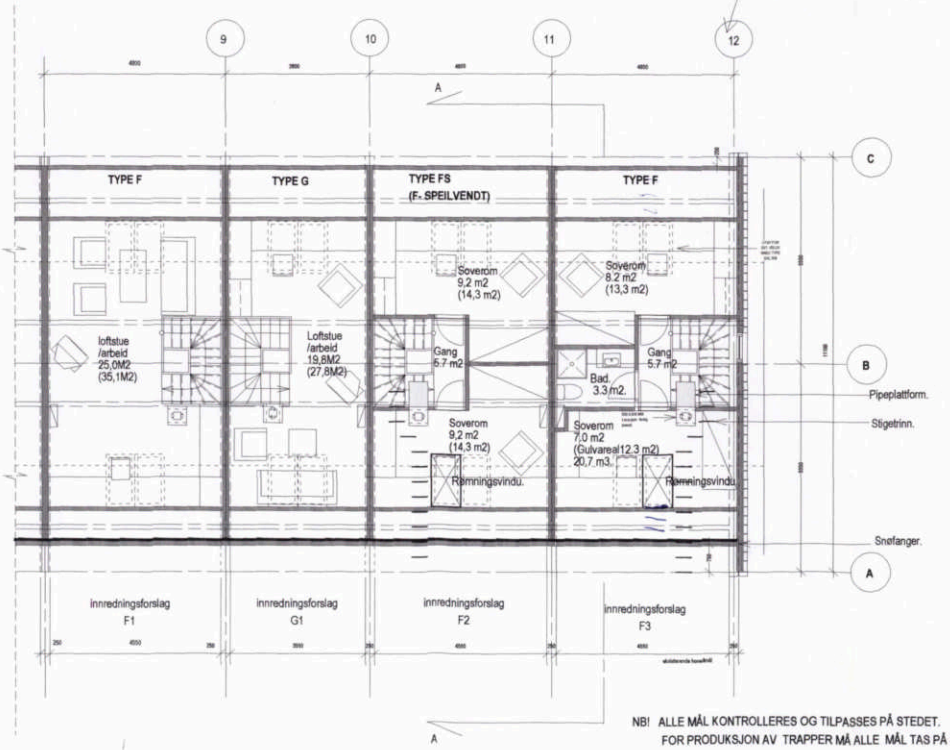
III-A

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr | Dok.nr
Arkiv | Saksb.
24 NOV 1997



« Ødegården 2000 »





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

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
Saksnr. Dokn.
Arkiv 0 3. NOV. 2000 Bygg.
Gnr
Bnr
Fnr
Seksjon

REV.A.: DATO: XX.XX.XX

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

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

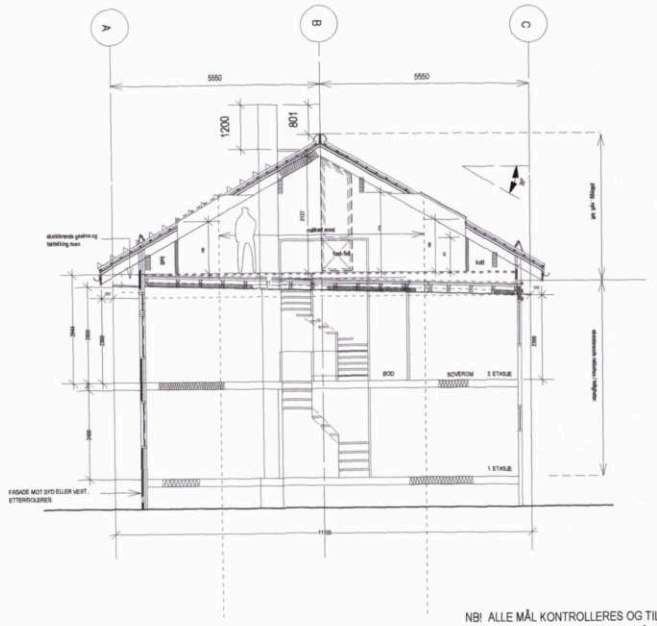
LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk: 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato:24.06.00 tegn.nr: 001

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

siste rev.: X



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

OPPEGÅRD KOMMUNE
ENGASJERT OG LIDENSKAPELIG I ARBEIDET
Gårdsnr. Bruksnr.
Dato. 03. NOV. 2000 Dato.
Tiltak
Adresse

REV.A:		DATO: XX.XX.XX
TEGN.: V.D.	KONTROLL:	GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

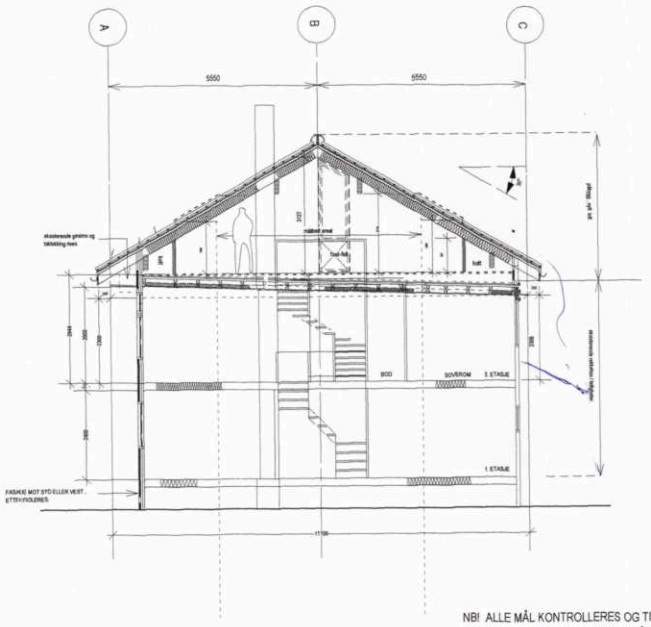
LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk: 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato: 24.06.00 tegn nr: 002

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

siste rev.: X



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

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG AREALFORVALTNING
BGNR. FGNR.
DATO 03. NOV. 2000 SIGN.
ANSV P
ANSV S

REV.A.: DATO: XX.XX.XX

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

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

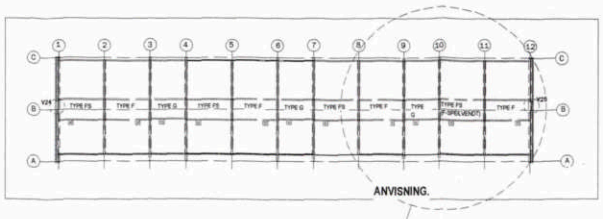
LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

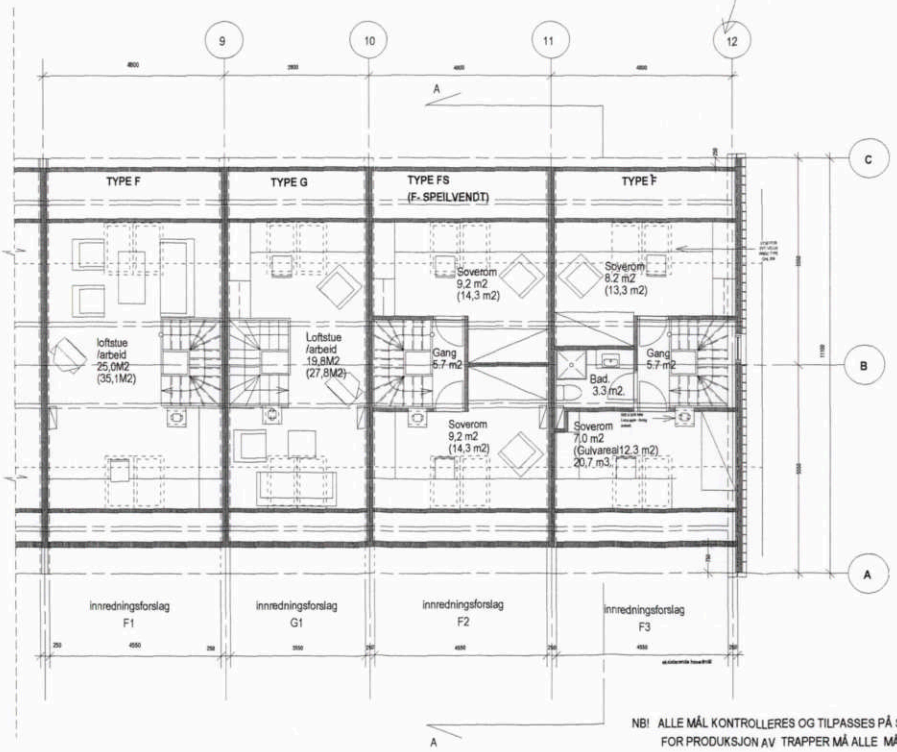
målestokk: 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato: 24.06.00 tegn nr: 002

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

siste rev.: X





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

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLER
Dato mott.
Dato ekspedert
Dato
03. NOV. 2000
Ansv. TP
Ansv. BS

REV.A.: DATO: XX.XX.XX
TEGN. V.D. | KONTROLL: | GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

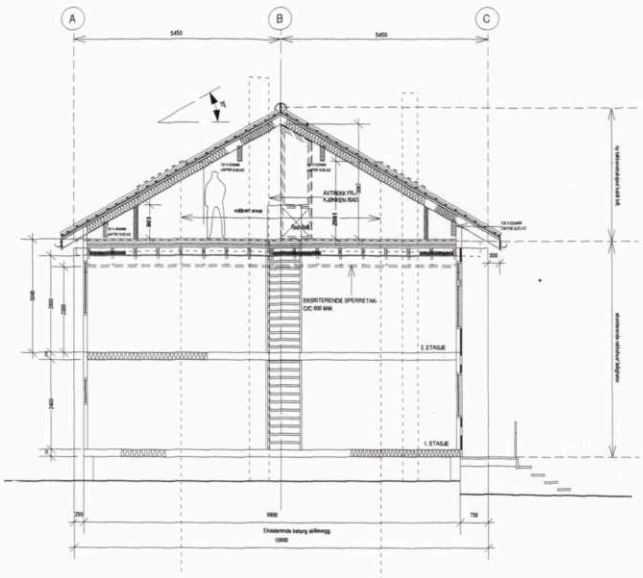
LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk: 1:100 prosjekt.nr.: 9936

dato:24.06.00 tegn.nr. 001

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

siste rev.: X



NB! Mål til trappen må taes på stedet
før den settes i produksjon.

ØDEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK OG BYGNINGSAVDELING
Saksnr.
Dato.
Innk.
03. NOV. 2000
Utsnitt
Bilag
Kopi

REV.A: DATO: XX.XX.XX

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

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

TRAPPEHUS,
HH30, HH38 KV17.

LOFTSPLAN, INNREDNINGSFORSLAG

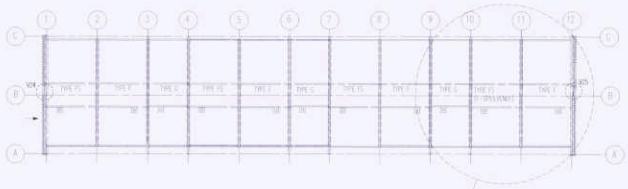
målestokk: 1:100 prosjekt nr.: 9936

dato: 29.06.00 tegn.nr: 004

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

siste rev.: X

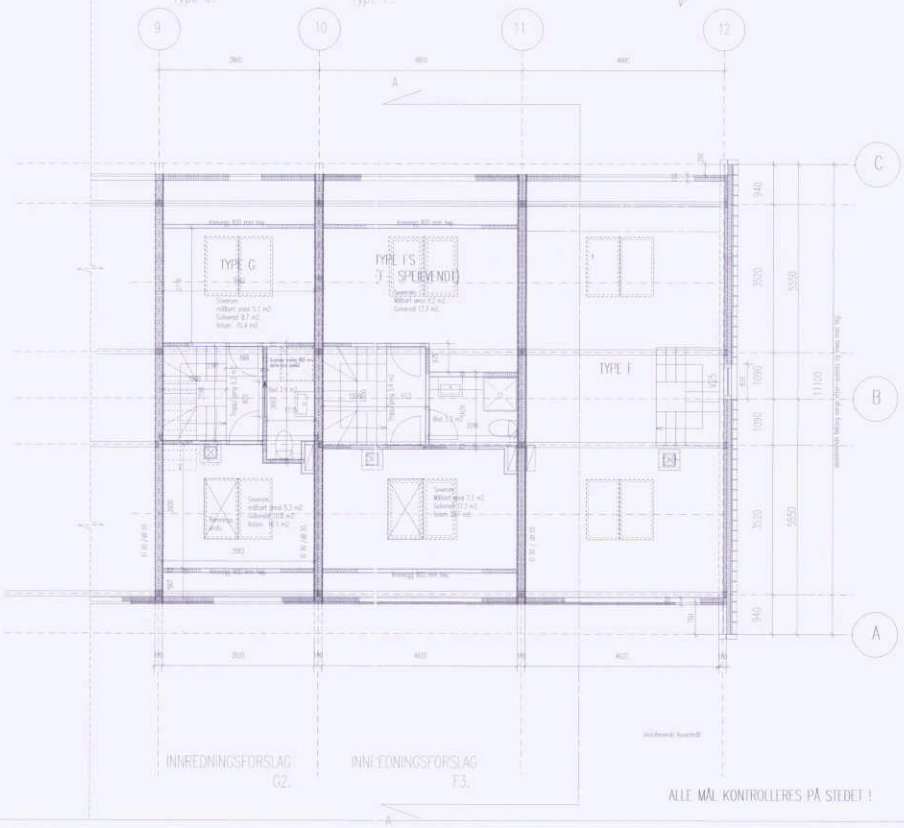
NB! Tykkelser på innervegger rundt bad må kontrolleres og godkjennes av rørlegger, for å ha tilstrekkelig dimensjon for rørføringer.



Innredning av bad i smal rekkehus leilighet. Type G.

Innredning av bad i bred rekkehus leilighet. Type F.

ANVISNING.



INNREDNINGSFORSLAG G2.

INNREDNINGSFORSLAG F3.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET !

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

TEGNET AV: KS. KONTROLL: KS GODKJ.:

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

ARBEIDSTEGNING

GJØVIKLAND KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Inn: 0 9. FEB. 2001 Fakt.
Utg.
Merk.

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

LOFTSPLAN, INNREDNING BAD REKKEHUS.

målestokk: 1:50 prosjekt nr.: 9610

dato: 12.12.00 tegn.nr: 209

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

siste rev.: —

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

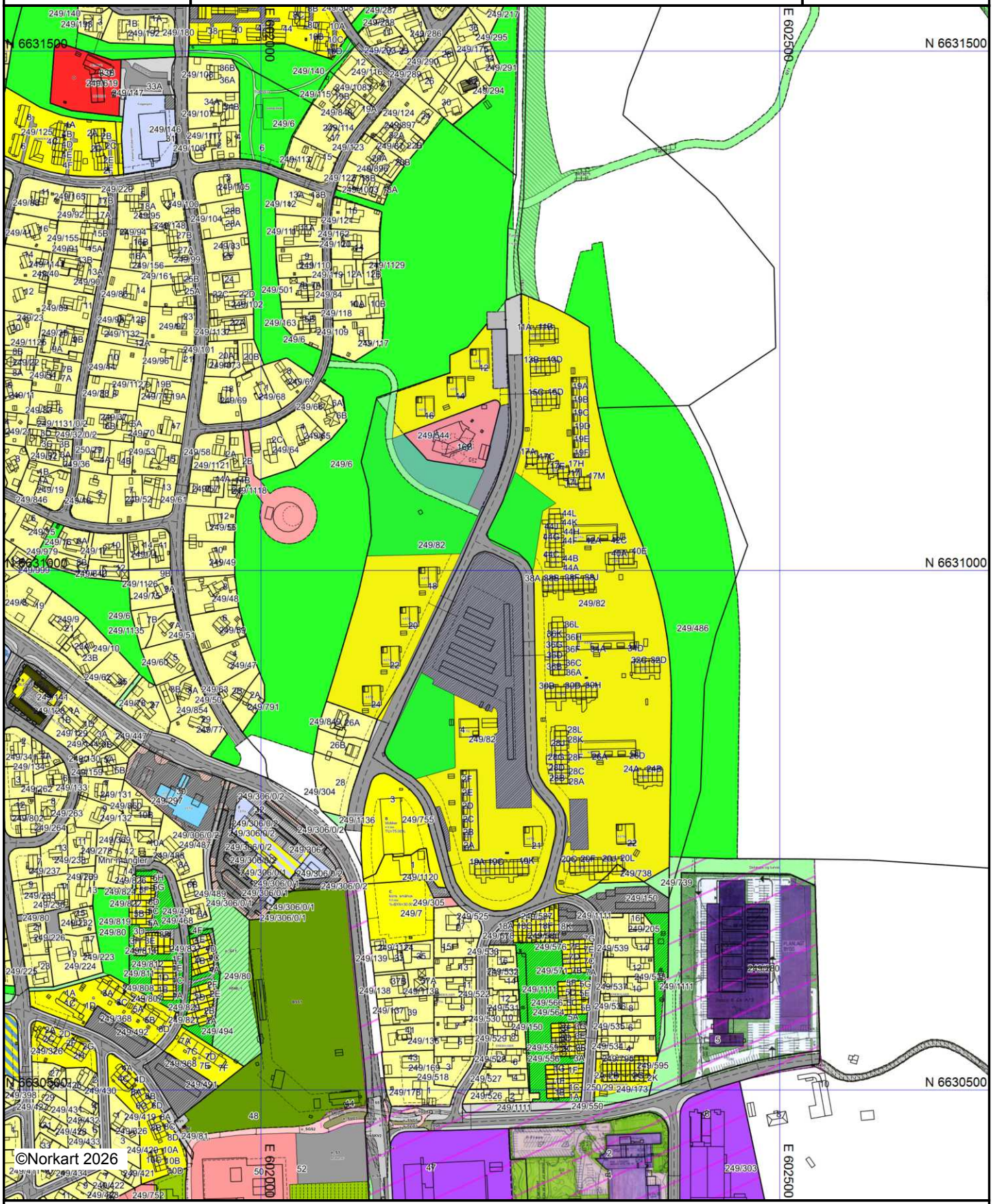
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 36K
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Bensinstasjon
- 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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Harald Hårfagres vei 36K, 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** 102 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** ØDEGÅRDEN
	Delareal 18 022 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 18 993 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

	Delareal	11 326 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	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	1 905 m^2
	KPHensynsonenavn	H730
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	596 m^2
	KPHensynsonenavn	H290
	KPStøy	Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4904 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4904)	
Navn	NORDRE ØDEGÅRD	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.06.1960	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5196/4904_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	15 052 m^2
	Formål	Anlegg for lek
	Delareal	84 809 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	1 581 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	14 277 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
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** 1 377 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** S
	Delareal 89 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 727 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV1
	Delareal 326 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** TV2
	Delareal 23 m^2 **Formål** Veg
	Delareal 2 440 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 788 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P1
	Delareal 114 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** FO1

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

Id	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	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

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

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 49/82
Saksnr: 97/6885-5

Saksbeh.: AGA
Dato: 28.01.2015

Ødegården borettslag v/Magne Moen
Harald Hårfagresvei 19 K

1412 SOFIEMYR

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*REKKEHUS - REHABILITERING OG PÅBYGG*
Byggested:	*Harald Hårfagres vei 36*
Tiltakshaver:	*Ødegården borettslag v/M. Moen*
Ansvarlig søker:	*Sørli og Haugstad AS*
Ansvarlig KUT:	*Multibygg AS*
Rammetillatelse:	*25.3.1998*
Igangsettingstillatelse	*30.5.2000*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 8.5.2002. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder

Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Geodata (epost)
Multibygg AS, Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Sørli og Haugstad AS, Postboks 143, 1411 Kolbotn

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Bygg 96/79	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
H. Hårfagresvei 36 D		49/82		
Utgr. av kjeller	Rekkehus	10.5.79	19.9.79	159/79

Byggherre	Adresse	Tlf.
Ødegården Brl. v/Oppegård Boligbyggerlag,	Sentrumsbygget, 1410 KOLBOTN	

Anmelder	Adresse	Tlf.
A/L Oppegård Boligbyggerlag	Sentrumsbygget, 1410 KOLBOTN	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Torben Søgard Hansen	H. Hårfagresvei 36 D, 1412 SOFTEMYR	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	8.8.83	Thor H. Bærntsen bygnings- og reguleringssjef Underskrift

Besiktiget av Jan Sletten, bygningskontrollør. Jan Sletten

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Drift- og vedlikehold.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Bygg 265/80

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
H. Hårfagresvei 36 A og B			49/82	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Utgr. av kjeller		8.1.0.80	6.2.81	23B/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jon Skolseg		H. Hårfagres vei 36 B, 1412 SOFIEMYR		
Tom Backe		H. Hårfagresvei 36 A, 1412 SOFIEMYR		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Torben Søgård Jensen		H. Hårfagresvei 36 D, 1412 SOFIEMYR		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
D.S		Som over		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	8.8.83	Underskrift bygnings- og reguleringssjef

Besiktiget av Jan Sletten, bygningskontrollør- Jan Sletten

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Drifts- og vedlikehold.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Harald Hårfagres vei 36K

Nabolaget Ødegården - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	12 min	
452 elever, 25 klasser	1.1 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	17 min	
531 elever, 24 klasser	1.3 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	6 min	
188 elever, 10 klasser	0.6 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	
262 elever, 12 klasser	1.3 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	19 min	
221 elever, 15 klasser	1.5 km	
Roald Amundsen videregående skole	18 min	
597 elever, 39 klasser	1.5 km	
Ski videregående skole	20 min	
640 elever, 25 klasser	12.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegården	6 min	
Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	0.5 km	
Solbråtan stasjon	22 min	
Linje L2	1.9 km	
Oslo S	22 min	
Totalt 24 ulike linjer	18.7 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

BARNEHAGER

Ødegården barnehage (1-5 år)	5 min	
78 barn	0.4 km	
Hellerasten barnehage (1-5 år)	12 min	
45 barn	0.9 km	
Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å...	15 min	
19 barn	1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	8 min
Coop Extra Hellerasten	10 min

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	6 min
Vitusapotek Sofiemyr	8 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

Ødegården ballplass	2 min
Trulsesletta balløkke	8 min
Mudo Oppegård	8 min
SATS Kolbotn	6 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

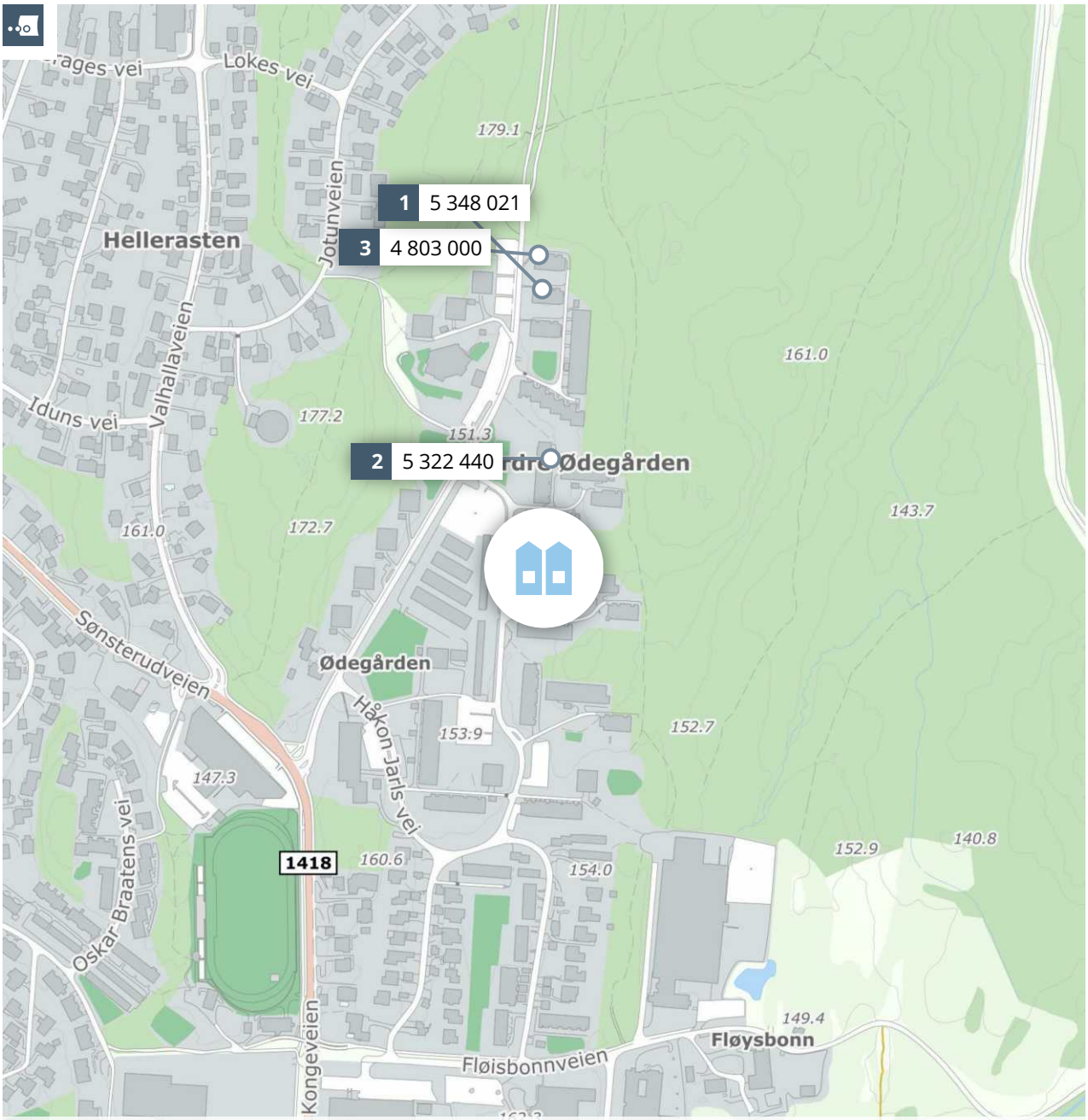
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

HARALD HÅRFAGRES VEI 36 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Hårfagres vei 36 K, 1412 SOFIEMYR

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

4 750 000

334 293	5 084 293	41 675
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 914
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongeveien 13 B 118 m² 1962 121,7 daa 4 sov	25.02.2025	5 000 000	**5 000 000**	348 021	5 348 021	**45 322**
2	Harald Hårfagres vei 44 K 120 m² 1964 121,7 daa 4 sov	23.06.2025	4 980 000	**4 980 000**	342 440	5 322 440	**44 354**
3	Kongeveien 11 A 126 m² 1962 121,7 daa 4 sov	13.12.2024	4 500 000	**4 450 000**	353 000	4 803 000	**38 119**

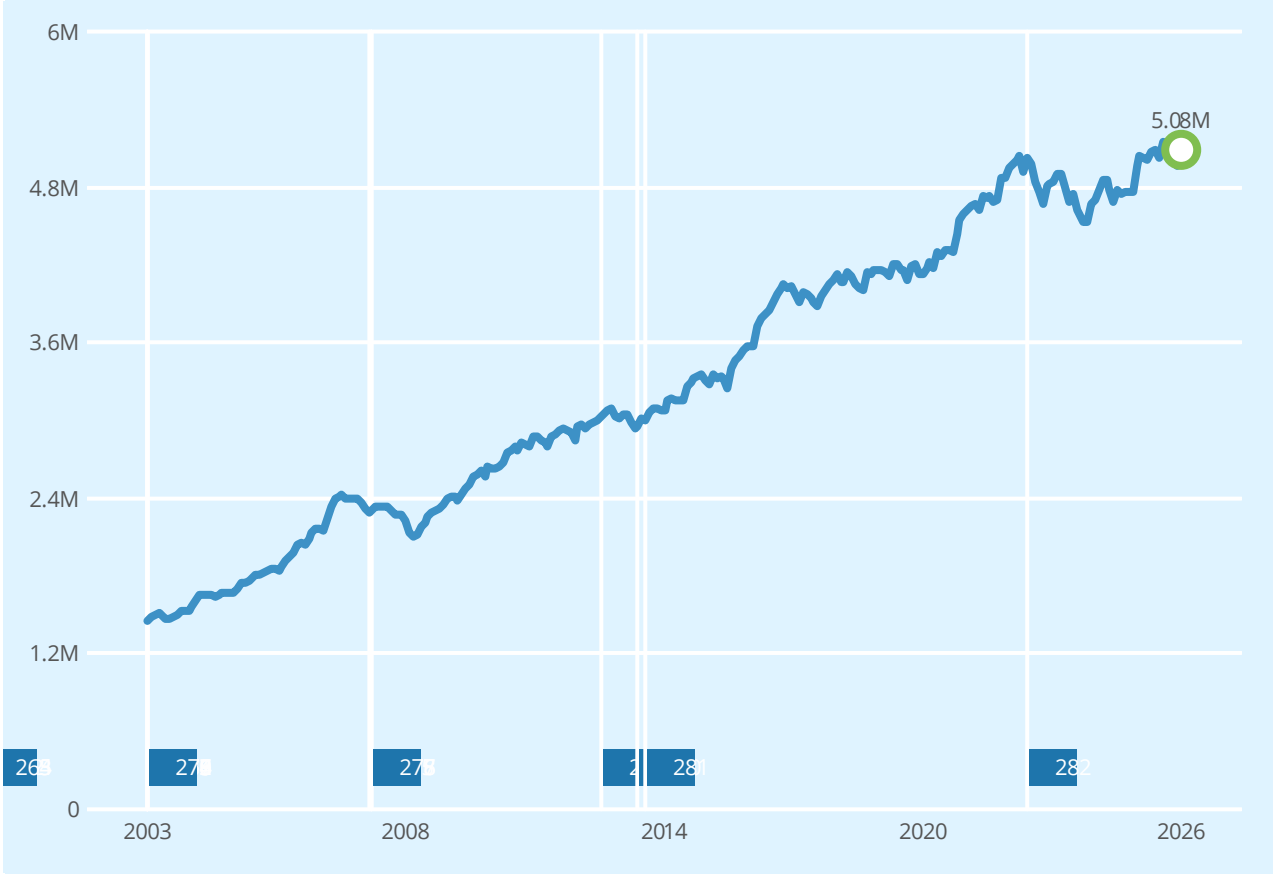
Et familievennlig, pent rekkehus over tre plan i grønne omgivelser. Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse på ca. 48 kvm. Området er rolig og barnevennlig, tett på skog og mark.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2024	20.06.2024	20.06.2024	-	300 000	-	300 000	283
22.04.2016	22.04.2016	22.04.2016	-	1 000 000	-	1 000 000	284

283 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Utkjøp

284 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

2
rekkehus til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 100 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
9
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

6 497 000 Prisantydning i snitt
6 478 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

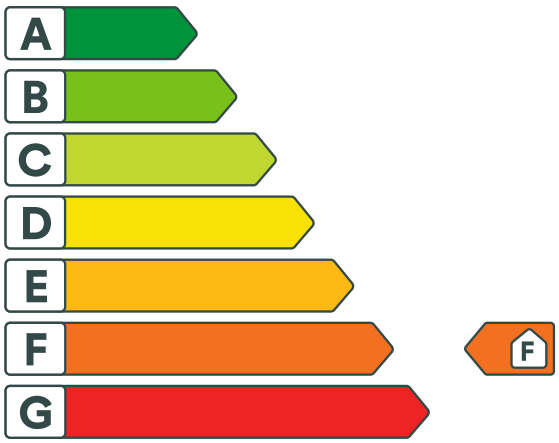
54 444 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
48 525 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
41 675 Harald Hårfagres vei 36 K
Totalpris 5 084 293

enova

Energiattest



Adresse **Harald Hårfagres vei 36K, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246923**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149576940**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **320,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 094 kWh**

Harald Hårfagres vei 36K, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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:
Harald Hårfagres vei 36K, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 82, andelsnr. 330 i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
38260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
