NORDVIK

Blomstervegen 37A

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Blomstervegen 37A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
21	Tilstandsrapport
33	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
47	Vedlegg
128	Bilder
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og modernisert 3-roms leilighet med fin beliggenhet! Stor balkong på 20m² - Nærhet til skole, butikk og marka

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**9 071,-**
Totalpris	**3 958 897,-**
Fellesgjeld	**99 826,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 639,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Blomstervegen 37A!

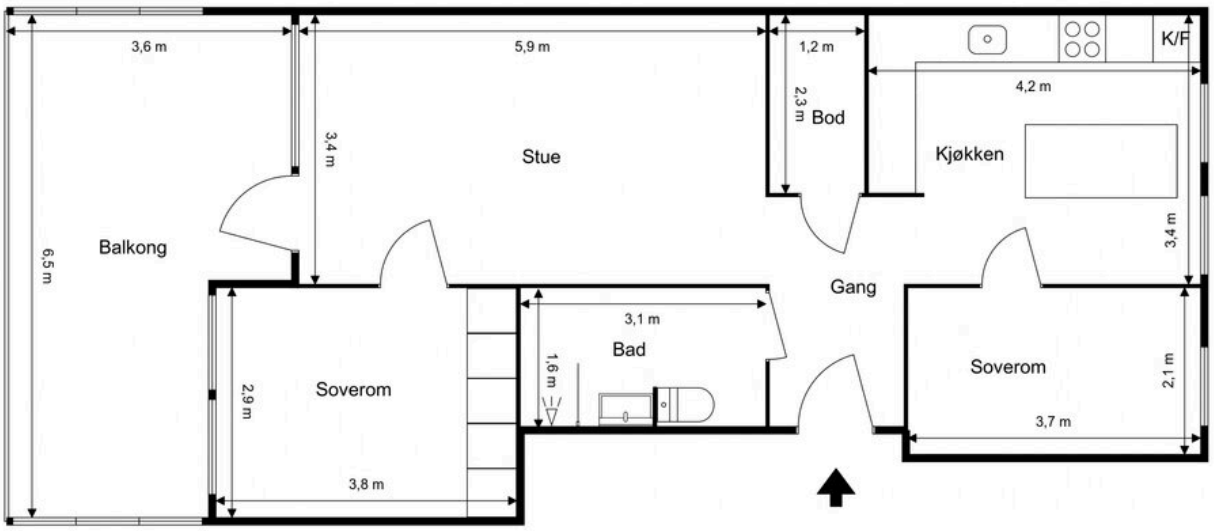
· Sosial stue-/kjøkkenløsning
· Mulighet for leie av p-plass og garasje
· Lettstelt leilighet
· Praktisk planløsning
· Kort vei til Lillestrøm
· Høy 1.etg
· Boder på ca 3m² og 3m² + 0,4m² skap
· Kabel-tv, internett og varmtvann inkludert i felleskostnader.
· Ingen dokumentavgift
· Felles tomt med grøntarealer

Flere oppgraderinger de senere år:
· 2022: Nytt Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer
· 2026: Stue, kjøkken og gang malt
· 2025 - 2026: Det har vært utført arbeid på sluk, og fellesrør, samt rens av ventilasjon.
· 2020 - 2022: Nytt parkettgulv lagt i samtlige rom. Lagt fliser og varmekabler i gang og på bad
· 2020 - 2022: Lektet ned tak og satt inn downlights
· 2020 - 2022: Gipsvegger i stort sett hele leiligheten, helsparkling på gjesterom

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Blomstervegen 37A
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Blomstervegen 37A

Nabolaget Ødegården borettslag - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	**18 min** 1.5 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	**20 min** 1.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	**21 min** 1.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**18 min** 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**7 min** 3.8 km

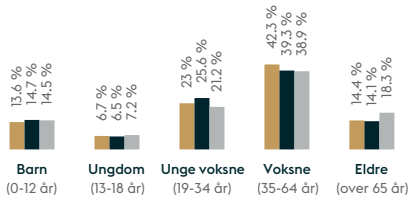
Offentlig transport

Logn Linje 350	**5 min** 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**4 min** 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 21.9 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 72 barn	**14 min** 1 km
Sannum barnehage (1-6 år) 90 barn	**14 min** 1.1 km
Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	**14 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården borettslag	493	265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ødegården ballbane	2 min
Nylandsveien ballfelt	7 min
Feel24 Rælingen	13 min
Puls Marikollen	23 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0226/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Blomstervegen 37A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 103, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 162 i Ødegården Borettslag, org.nr. 952012738

Selger
Alice Lundberg

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
99 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 949 826,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 071,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 571,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 958 897,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 968 397,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, baderom, to soverom og bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-I 67: Entré, stue/kjøkken, baderom, to soverom og bod.

I tillegg disponeres:
- Bod på 3 kvm i kjeller samt et lagringskap på 0,4 kvm, begge merket med A12.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré

Velkommen inn i en lys og hyggelig entré med plass oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og har videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i tilknytning til entréen og fremstår lyst og moderne med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet ble fornyet i 2022 og har innredning fra IKEA, mens benkeplate, servant, blandebatteri og hvitevarer er levert av HTH.
Innredningen byr på rikelig med skuffe- og skapplass, samt gode arbeidsflater som gjør kjøkkenet funksjonelt i hverdagen. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Stue
Stuen er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. Eier har oppgradert rommet med blant annet nye overflater og downlights i himlingen, noe som gir et moderne uttrykk. De gode vindusflatene sørger for et fint lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 20 kvm. Balkongen er delvis overbygget og har god plass til både spisegruppe og øvrig utemøblement.
Beliggenheten uten direkte gjenboere bidrar til en skjermet og privat uteplass.

Baderom
Badet er modernisert med lyse og tidsriktige overflater. I forbindelse med oppgraderingen ble tidligere bad, toalettrom og deler av gangen slått sammen til ett større rom. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med heldekkende servant, speil, dusjsone med glassvegg og toalett. Praktiske innfelte hyller ved servant og i dusjsonen gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har flislagt gulv med varmekabler som gir ekstra komfort i hverdagen.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og en romslig garderobeløsning. Det andre soverommet har også plass til dobbeltseng og garderobe, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Parkering
Det er parkering etter "førstemann til mølla" prinsippet. Utover disse kan man leie motorvarmer eller garasje. Plassene tildeles etter venteliste.
Borettslaget har 72 garasjer for utleie og 70 P-plasser med motorvarmer.

Det er mulighet for å lade el bil på felleslader (på fellesplass) via Joulia Charge. Ladeabonnementet koster 89kr per mad + forbruk.

Modernisering og påkostninger
2021-2022: Overflateoppussing av bad. Revet vegger mellom opprinnelig toalett, gang og bad, for å åpne opp til ett rom. Revet gamle våtromsplater i dusj og satt inn nye. Fjernet stråleovn og lagt varmekabler og fliser på gulv rett over det gamle. Satt inn nytt toalett, ny servant og innredning. Alt overnevnte er gjort på egeninnsats av ufaglært. Røropplegg, installering av servant og nytt dusjarmatur er installert av rørleggervenn. Det foreligger kvittering på materiell. Elektriker har installert speil med lys + stikkontakt på bad. Foreligger kvittering og samsvarserklæring på dette. Det er fremlagt faktura fra håndtverkere for tjenestene de har utført som dokumentasjon men det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført i egeninnsats.

2020-2022: Overflateoppussing av stort sett hele leiligheten i perioden 2020 - 2022. Gjort på egeninnsats. Lektet ned tak og satt inn downlights, gipsvegger i stort sett hele leiligheten, helsparkling på gjesterom, alle rom malt, alle tak malt. Nytt parkettgulv lagt i samtlige rom. Lagt fliser og varmekabler i gang og på bad (egeninnsats). Nytt kjøkken i 2022. Innredningen er fra Ikea, og benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er kjøpt på HTH. Foreligger kvitteringer. Gjort på egeninnsats med unntak av elektrisk arbeid som er opplyst over. Røropplegg av rørleggervenn (foreligger kun kvittering på utstyr). Det er fremlagt faktura fra håndtverkere for tjenestene de har utført som dokumentasjon men det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført i egeninnsats.

2025-2026: Det har vært utført arbeid på sluk, og fellesrør, samt rens av ventilasjon. Dette er gjort i regi av borettslaget. Det ble lagt strømpe i fellesrør av TT-teknikk i 2025, og rens av ventilasjon ble gjennomført i september 2026. Dette er arbeid utført av styret som man må henvende seg til for dokumentasjon.
2020 - 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av bad. Revet vegger mellom opprinnelig toalett, gang og bad, for å åpne opp til ett rom. Revet gamle våtromsplater i dusj og satt inn nye. Fjernet stråleovn og lagt varmekabler og fliser på gulv rett over det gamle. Satt inn nytt toalett, ny servant og innredning. Alt overnevnte er gjort på egeninnsats av ufaglært. Røropplegg, installering av servant og nytt dusjarmatur er installert av rørleggervenn. Det foreligger kvittering på materiell. Elektriker har installert speil med lys + stikkontakt på bad. Foreligger kvittering og samsvarserklæring på dette. Det har vært utført arbeid på sluk, og fellesrør, samt rens av ventilasjon. Dette er gjort i regi av borettslaget. Det ble lagt strømpe i fellesrør av TT-teknikk i 2025, og rens av

ventilasjon ble gjennomført i september 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro AS har gjort følgende arbeid, hvor det foreligger kvittering og samsvarserklæring: - Installert 2 stk. ujordet stikkontakt på gjesterom, montert taklampe på gjesterom. - Stikkontakt ved speil på bad, samt koblet opp speil med lys på eksisterende punkt. Exact elektro har gjennomført følgende arbeid: - Montering av 4 stk. spotter på kjøkken. - Montering av stikkontakter på kjøkken, pluss stikkontakter til hvitevarer. - Omtrekking med kabel på kjøkken. - Montering av 2 nye sikringer for oppvaskmaskin og komfyr. - Montering av komfyrvakt. Følgende er gjort på egeninnsats: - Montering av downlights i gang og stue. - Satt opp nye brytere + stikkontakter (kun deksel) i hele leiligheten utover det som er nevnt over som er gjort av fagfolk. - Varmekabler i gang og på bad. Det er stikkontakt og lys på balkongen, men disse er ikke koblet opp mot strøm. Disse er erstattet av tidligere lys og stikk, og gjort på egeninnsats. Det er gjort et feilsøk av elektriker for å sjekke opp om det er muligheter for å koble opp via strøm i stuen. Det er gjort av Rett Elektro AS, men det er ikke utført arbeid på dette utover feilsøket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover overnevnte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget installerte nye elbilladere, pluss la opp til flere plasser i 2025. Plassene er til bruk for alle, hvor man kan tegne abonnement + betale en fast månedspris for bruk av elbillader. Alt er gjort i regi av brl.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk i regi av borettslaget i 2025. Strømpe i rør. Byttet rør frem til fellesrør på bad og kjøkken via venn som er rørlegger. Foreligger kvittering på utstyr.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Åpnet opp badet (opprinnelig 3 rom).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av stort sett hele leiligheten i perioden 2020 - 2022. Gjort på egeninnsats. Lektet ned tak og satt inn downlights, gipsvegger i stort sett hele leiligheten, helsparkling på gjesterom, alle rom malt, alle tak malt. Nytt parkettgulv lagt i samtlige rom. Lagt fliser og varmekabler i gang og på bad (egeninnsats). Nytt kjøkken i 2022. Innredningen er fra Ikea, og benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er kjøpt på HTH. Foreligger kvitteringer. Gjort på egeninnsats med unntak av elektrisk arbeid som er opplyst over. Røropplegg av rørleggervenn (foreligger kun kvittering på utstyr).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Gjort i regi av borettslaget, men har ikke mottatt noen informasjon om resultatet. Ble gjort for en tid tilbake.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Borettslaget er i en rettslig tvist med firma som har utbedret noe på balkonger eller fasader, men er ikke sikker på utfallet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Bak sittegruppe i entréen er det ikke gulvlist. Det blir heller ikke satt opp før overtagelse. Det vil følge med en panelovn (kjøpt i 2025/2026) til stuen tilsvarende de som er satt opp på kjøkken og begge soverom fra Mill. Den vil ikke settes opp på veggen sånn at ny eier selv kan velge hvor de ønsker å plassere den. Tidligere er det kun benyttet frittstående (denne følger ikke med). her. Det er mulig kravet er foreldet. Det er ikke fått noen informasjon til beboerne utover det som fremkommer fra generalforsamling.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur. Fasader er kledd med liggende panel, fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.
Arbeid utført i nåværendes tid med samsvarserklæring.
Arbeid på bad.
2 nye kurser på kjøkken og spotter.
Gjesterom er det satt inn stikkkontakter og montert taklampe.

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Redusert fall eller avrenning til sluk/avløp.
Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Sporadisk råte i kledning på delevegg.

- Kjøkken:
Avtrekk: Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 meter.

- Avløpsrør:
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Vannledninger:
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Baderom:
Lekkasjevann vil ikke nå sluk.
Dør er plassert lavere enn sluk.
Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Badet har hovedkonstruksjon og tettesjikt fra byggeåret, med flis på gulv, malte overflater og våtromsplater på vegg og malt himling. Det er registrert at lekkasjevann ikke vil nå sluk da det er bygget i flere nivåer, og at deler av gulvet ligger lavere enn sluket, slik at vann kan bli stående på det nedre plattået og ikke dreneres bort med mulighet for at det går ut av rommet. Membran og tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt. Samlet gir dette tilstandsgrad 3, og det er høy risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Totalrenovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt og riktig fall mot sluk anbefales.

Det er foretatt hulltaking fra soverom inn mot dusjsonen for kontroll av tilliggende konstruksjon. Da veggen er smalere enn normalt, gir hullet mindre visuell kontroll enn ønskelig. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader, og det ble målt under 6 vektprosent i veggen. Målingene ble utført med Protimeter MMS2, og det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll.
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Det er felles varmtvann fra ukjent type anlegg. Siden anlegget er ukjent med ukjent plassering er dette ikke kontrollert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående type anlegg og tilstand på dette.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.
- Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde da målt høyde er 82 cm mens dagens krav er 100 cm.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Alle integrerte på kjøkkenet: kjøleskap, fryseskap, komfyr, mikro, oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 515 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 639,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, grunnpakke kabel-tv/internett, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, varmtvann med mer.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr. 3718,-
Kabel-tv kr. 150,-
Stipulerte avdrag kr. 334,-
Stipulerte renter kr. 437,-

Kjøper må være medlem av Bori BBL ved overtakelsestidspunktet. Innmelding koster kr. 650,- medlemskap koster kr. 350 per år,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Det er mulighet for å lade el bil på felleslader (på fellesplass) via Joulia Charge. Ladeabonnementet koster 89kr per mad + forbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 838 103,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 352 411,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 196 boenheter fordelt på 9 bygninger
- Borettslaget har adressene Blomstervegen 17, 31, 33, 35, 37, 39 og Prost Refsums veg 21, 23 og 25
- Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL
- Borettslaget har fellesvaskeri

Det må påregnes årlig økning i felleskostnadene, minimum relatert til vanlig prisstigning. Finansiering av nødvendig ytre vedlikehold vil komme i tillegg.

Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Hentet fra styrets årsmelding 2026:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 19 møter og behandlet saker, så som:
· Godkjenning av nye eiere
· Budsjettering
· Regulering av felleskostnader · Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
· Løpende vedlikehold
· Reforhandling av avtaler
· Forsikringsskader
· Klagesaker
· Byggemøter
· Bruksoverlating

Av andre større saker kan nevnes:
· Ferdigstillelse av rørfornying
· Rehabilitering av lekeplasser
· Vernerunder
· Oppfølging av ulike entreprenører
· Juridisk oppfølging av sak mot entreprenør VEE
· Oppfølging av borettslagets vannhelse (legionellakontroll)
· Befaring av borettslagets ventilasjonssystemer
· Skadedyrkontroller og oppfølging etter utbrudd · Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
· Maling av oppganger · Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester

Velferdstiltak:
· Støtte til sommerfest
· Månedlig oppslag i alle oppganger
· Penger til blomster på vårdugnaden
· Bevertning på vårdugnaden
· Julebord for alle tillitsvalgte
· Premiering av deltakelse på dugnad

Planlagt arbeid for 2025 og 2026:
· Maling av oppganger
· Asfaltere fartshumper ved Blomstervegen 33/35
· Rydding av fellesområder
· Ferdigstille balkonger
· Rens av luftekanaler
· Utbedre fasadene
· Planlegge utskiftning av vinduer/balkongdører

Styret opplyser den 14.05.2026 at det per i dag ikke foreligger vedtak om nytt låneopptak. Borettslaget arbeider imidlertid med planlegging av to ytterligere prosjekter: drenering rundt Prost Refsums veg 21 samt utskiftning av varmtvannstanker i Blomstervegen 31, 33, 35, 37 og 39. Prosjektene er på planleggingsstadiet, og det er foreløpig ikke innhentet pristilbud. Dersom arbeidene gjennomføres, kan det bli aktuelt med låneopptak for å finansiere tiltakene. Endelig omfang, kostnader og finansieringsløsning er ikke avklart.

Informasjon til beboerne – pågående rettslig tvist:
Styret ønsker med dette å informere om at borettslaget er involvert i en pågående rettslig tvist knyttet til mangler ved byggingen, nærmere bestemt forhold rundt GU/vindsperre på punktblokkene. Saken er til behandling i forliksrådet. Borettslaget opprettholder sitt krav og mener at entreprenøren har et ansvar om å utbedre feil og mangler ved arbeidet som ble utført i 2022. Vår vurdering bygger blant annet på at entreprenøren tidligere har erkjent forholdet, samt at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag for å avdekke manglene før senere undersøkelser og konstatering av fuktskader i 2025 og 2026.

Det er en viss risiko for at motparten kan få medhold i at kravet er foreldet.

Rehabilitering av bygg For å ta godt vare på byggene våre og sikre et trygt og trivelig bomiljø, jobber styret kontinuerlig med vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Nedenfor finner du en oversikt over hva som er gjort de siste årene og hvilke prosjekter som planlegges framover.

Ødegården borettslag følger en tilstandsanalyse som ble utarbeidet av Norconsult i 2021. Denne analysen gir oss en samlet oversikt over bygningsmassen og hvilke rehabiliteringsbehov som må prioriteres fremover. Styret bruker analysen aktivt og
sørger for at nødvendige utbedringer blir gjort i riktig rekkefølge.

Utførte prosjekter ferdig 2025:
- Rørfornying
- Rehabilitering av lekeplasser
- Ny ladepark for elbiler

Kommende prosjekter:
- Rehabilitering av fasader
- Utskiftning av vinduer og balkongdører
- Oppgradering av el.rom

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 20.10.2026, og utgår dermed den 27.10.2026 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 27.10.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 99 826,-pr. 30.09.2026

Borettslaget har ett felleslån:

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Info per 30.09.2026
Rentesats: 5,45%
Restgjeld: 19 219 767,-
Andel av fellesgjeld: 99 826,-
Type: Annuitetslån, 12 terminer
Løpetid: 12.11.24 - 31.12.42

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 104,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 12 065 746,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 5 676 637,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget avholder to dugnader i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde én hund eller en innekatt på betingelse av at det inngås skriftligkontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2486691.6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 49 622 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal med plen, beplantning og sittegrupper. Flere biloppstillingsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det har blitt utført radonmåling i regi av borettslaget. Selger har ikke fått noen beskjed om eventuelle tiltak eller resultatet. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Ødegården i Rælingen. Området er rolig og skjermet med begrenset innsyn, samtidig som du bor nær skoler, barnehager, kollektivtransport og et godt utvalg av servicetilbud. Eiendommen grenser til flotte friluftsområder i Rælingsåsen og Østmarka, med turstier, lysløyper, badeplasser og gode aktivitetsmuligheter året rundt.

Marikollen idrettspark ligger i nærheten og byr på blant annet alpinbakke, hoppanlegg, skøytebane og aktivitetsområder for barn. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. Rælingen har også et rikt kultur- og fritidstilbud, med kulturhuset Ravinen som et naturlig samlingspunkt. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede

stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000, Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker. Førstnevnte ligger på Marikollen torg hvor du også finner optiker, sushi, vinmonopol, apotek og frisør. Lillestrøm sentrum, Strømmen Storsenter, Triaden Storsenter og Metro senter ligger en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Lillestrøm og Ahus. Det er gangavstand til barne-, ungdoms- og videregående skole, samt et godt utvalg av barnehager i nærområdet. I tillegg har OsloMet – storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Logn 0.4 km

Tog:
Lillestrøm stasjon 2.3 km

Skoler og barnehager
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 1 km
Sannum barnehage (1-6 år) 1.1 km
Tangen barnehage (1-5 år) 1.3 km

Rud skole (1-7 kl.) 1.5 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 1.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km
Rælingen videregående skole 1.5 km
Sannum barnehage (1-6 år) 1.1 km
Strømmen videregående skole 3.8 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.08.1969.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. Følgende avvik er registrert:
- Mellom soverom ved entré og kjøkken er det opprinnelig to plassbygde skap. En del av det ene skapet er opprinnelig en del av soverommet slik det fremstår i dag.
- Baderommet er opprinnelig to rom, der bad med vask ligger innerst, og toalettrom i tilknytning til en gang. I dag er veggene innenfor rommene revet, slik at badet fremstår som ett rom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert av eldre reguleringsplan, samt avsatt til boligbebyggelse (eksisterende) i kommuneplan.

Reguleringsplaner
Id 101
Navn Rv 120 med tilstøtende vegnett på strekningen Skolevegen - Aamodt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 14.11.1983
Delarealer Delareal 66 kvm - Formål Boliger
Delareal 2 kvm - Formål Jord- og skogbruk

Id 034
Navn Ødegården byggetomter 2 , 103/153 del av Grøstad 103/83
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.07.1968
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/247/34_regbest.pdf

Id 038
Navn Endret reg av Ødegarden byggetomter II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.10.1969
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/249/38_regbest.pdf

Kommuneplan Id 247
Navn Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.02.2023
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
- Delareal 46 298 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
- Delareal 3 239 kvm - Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
- Delareal 84 kvm - Arealbruk Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Framtidig - Områdenavn KF7

Reguleringsplan under arbeid:
Id 255
Navn Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljreguelringsplan

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av anlegg for kapasitetsøkning for drikkevannsforsyning gjennom Rælingsåsen. Kommunestyret vedtok i møte den 16.09.2026 detaljreguleringsplan for kapasitetsøkning Rælingsåsen.
For mer informasjon, se:
https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/vedtatt-detaljreguleringsplan---kapasitetsoekning-raelingsaasen-

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3224/103/218:
10.03.1971 - Dokumentnr: 101220 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:103 Bnr:185
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:103 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:103 Bnr:187
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Kommentar:
Skjøte for eiendommen. Flere bestemmelser tilknyttet til tilkobling til vann og avløp, veirett samt elektrisistet.

09.10.1974 - Dokumentnr: 106110 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver:Rælingen Everk

Kommentar:
Ødegården borettslag gir Rælingen kommune E-Verk rett til å bygge og for framtiden ha stående en transformatorkiosk på eiendommen.

11.06.1975 - Dokumentnr: 103088 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:103 Bnr:263
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:103 Bnr:278

Kommentar:
Rekkeli borettslag får bruksrett til den regulerte kvartalslekeplassen på Ødegården borettslag sin eiendom, og som grenser inn til Rekkeli borettslags eiendom.

13.08.1986 - Dokumentnr: 106394 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver:Rælingen Everk

Kommentar:
Borettslaget gir Rælingen kommune El-verk rett til å bygge og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen.

23.03.1988 - Dokumentnr: 102580 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kommentar:
Eier av gnr. 103, bnr. 218 gir kommunen rett til å legge, vedlikeholde og ha liggende kommunale vann-, spillvanns- og overvannsledninger med nødvendige kummer på eiendommen.

07.06.1990 - Dokumentnr: 5402 - Skjønn
Sak B 5/1988. Ekspr. til gj.føring av reguleringsplaner for Øvre Rælingsvei, Parsellene "Blomstervegen - Hagastubakken" og "Hagastubakken - Stormyrvegen øst". Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Kartverket opplyser at de ikke kunne levere denne servitutten.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 1000,- (5 visninger gratis) kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Dag + kveld) kr. 7 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Tiilstandsrapport ca kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 14.10.2026
- Tilstandsrapport, datert 20.10.2026
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører, datert 14.10.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 03.09.2026
- Kommuneplankart, datert 03.09.2026
- Ferdigattest for eiendommen, datert 30.08.1974
- Byggemeldte tegninger av eiendommen, datert 15.08.1969
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kasper Arbøll Hansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46636001

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blomstervegen 37A
2005 RÆLINGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1972
BRA:	70 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	20.10.2026 (Gyldig til 20.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	5	1	1

Supertakst

GNR: 103 BNR: 218 ANR: 162

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Blomstervegen 37A
2005 Rælingen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom	- lekkasjevann vil ikke nå sluk (TG 3) - dør er plassert lavere enn sluk (TG 3) - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	- redusert fall eller avrenning til sluk/avløp (TG 2) - tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - sporadisk råte i kledning på delevegg (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	20.10.2026	Rapportdato:	20.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Alice Ulven Lundberg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Mathias Walla Brandshaug	Telefon:	45276275
Firma:	FIDENS AS	Epost:	mwb@ktaksering.no
Tittel:	Bygningssakkyndig	Adresse:	Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo

Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**



Informasjon om boligen

Adresse: **Blomstervegen 37A, 2005 Rælingen**

Kommunenr: 3224	Gårdsnr: 103	Bruksnr: 218	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: 162	Leilighetsnr: H0102	Byggeår: 1972

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur. Fasader er kledd med liggende panel, fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021-2022	Overflateoppussing av bad. Revet vegger mellom opprinnelig toalett, gang og bad, for å åpne opp til ett rom. Revet gamle våtromsplater i dusj og satt inn nye. Fjernet stråleovn og lagt varmekabler og fliser på gulv rett over det gamle. Satt inn nytt toalett, ny servant og innredning. Alt overnevnte er gjort på egeninnsats av ufaglært. Røropplegg, installering av servant og nytt dusjarmatur er installert av rørleggervenn. Det foreligger kvittering på materiell. Elektriker har installert speil med lys + stikkontakt på bad. Foreligger kvittering og samsvarserklæring på dette. Det er fremlagt faktura fra håndtverkere for tjenestene de har utført som dokumentasjon men det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført i egeninnsats.	Ja
2025-2026	Det har vært utført arbeid på sluk, og fellesrør, samt rens av ventilasjon. Dette er gjort i regi av borettslaget. Det ble lagt strømpe i fellesrør av TT-teknikk i 2025, og rens av ventilasjon ble gjennomført i september 2026. Dette er arbeid utført av styret som man må henvende seg til for dokumentasjon.	Nei

2020-2022	Overflateoppussing av stort sett hele leiligheten i perioden 2020 - 2022. Gjort på egeninnsats. Lektet ned tak og satt inn downlights, gipsvegger i stort sett hele leiligheten, helsparkling på gjesterom, alle rom malt, alle tak malt. Nytt parkettgulv lagt i samtlige rom. Lagt fliser og varmekabler i gang og på bad (egeninnsats). Nytt kjøkken i 2022. Innredningen er fra Ikea, og benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er kjøpt på HTH. Foreligger kvitteringer. Gjort på egeninnsats med unntak av elektrisk arbeid som er opplyst over. Røropplegg av rørleggervenn (foreligger kun kvittering på utstyr). Det er fremlagt faktura fra håndtverkere for tjenestene de har utført som dokumentasjon men det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført i egeninnsats.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**67**	**67** Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**20**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**67**	**3**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Det er også ett lagrings skap i kjelleren på ca. 0,4 m².

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Nåværende bad er utvidet da dette bestod av bad, toalett og en gang.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde da målt høyde er 82 cm mens dagens krav er 100 cm. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**
Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør er fra 1994.	

Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og balkongdør er opplyst å være skiftet i 1994. Det er ukjent hvem som har utført arbeidet. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal, alderstilsvarende stand.	

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Redusert fall eller avrenning til sluk/avløp
- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Sporadisk råte i kledning på delevegg

Oppsummering — **TG-2**

Balkongen har redusert fall med ujevn avrenning mot sluk/avløp, og det ble observert synlige vannansamlinger på befaringen. Fallet er lavere enn det som aksepteres i dagens forskrift. Det er registrert sporadisk råte i kledning på delevegg mellom balkongene, samt malingsavflassing. Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere vanninntrengning, fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid. Utbedring og nærmere undersøkelser bør påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Nytt kjøkken i 2022. Innredningen er fra Ikea, og benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er kjøpt på HTH. Foreligger kvitteringer. Gjort på egeninnsats med unntak av elektrisk arbeid som er opplyst over. Røropplegg av rørleggervenn (foreligger kun kvittering på utstyr).

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet er fra 2022 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har kullfiltervifte over stekesonen, samt integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra Ikea, mens benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er fra HTH, og det foreligger kvitteringer. Arbeidet er utført på egeninnsats, med unntak av elektrisk arbeid og røropplegg utført av rørleggervenn. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), som renser luften gjennom filter og fører den tilbake til rommet i stedet for å ventilere til det fri. Denne løsningen gir en tilstandsgrad 2, da omluftsventilator ikke fjerner fukt og matos fra boligen på samme måte som avtrekk til det fri. Manglende avtrekk til det fri kan medføre økt risiko for fuktbelastning og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet over tid. Etablering av avtrekk til det fri bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkkent registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet består av et betongdekke, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved enkel nivellering i stuen ble det målt et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele rommet. På kjøkkenet ble det målt et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele rommet. Målingene viser lokale høydeforskjeller over 15 mm innenfor 2 meter, som gir tilstandsgrad 2. Skjevhetene er vanlige for byggeåret og medfører i hovedsak en bruksmessig ulempe, uten at det nødvendigvis foreligger behov for utbedring.

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2025
Hvem har utført arbeidet?	TT-teknink.

Beskrivelse

Synlig avløp i last mens hovedrør er støpejern som det har blitt lagt strømpe i av TT-teknikk i 2025,

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene består av synlige plastrør, mens hovedledningen er utført i støpejern. Hovedledningen er strømperenovert av TT-teknikk i 2025. Deler av avløpsanlegget er imidlertid fra byggeår eller av eldre dato og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger har en begrenset levetid, og det må påregnes utskifting eller ytterligere utbedring av de eldre delene av anlegget i tiden som kommer.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Annet

Hovedstoppekran er felles for flere boliger og er i kjelleren. denne er derfor ikke funksjonstestet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledningene består av synlige plastrør på kjøkkenet, mens resten av anlegget er utført i kobberrør. Hovedstoppekran er felles for flere boliger og plassert i kjelleren, og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ukjent om det er foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Deler av vannledningene vurderes å være fra byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alder må det påregnes utskifting, og det er økt risiko for lekkasjer og driftsavbrudd dersom rørene ikke skiftes ut.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Arbeid utført i nåværendes tid med samsvarserklæring.
Arbeid på bad.
2 nye kurser på kjøkken og spotter.
Gjesterom er det satt inn stikkkontakter og montert taklampe.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring på nyere arbeid utført på bad, kjøkken med to nye kurser og spotter, samt montering av stikkontakter og taklampe på gjesterom. Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke lar seg verifisere fullt ut, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller mangler. Det anbefales å få anlegget kontrollert av autorisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles varmtvann fra ukjent type anlegg. Siden anlegget er ukjent med ukjent plassering er dette ikke kontrollert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående type anlegg og tilstand på dette.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Oppsummering — **TG-1**

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i gangen og på badet.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk i gangen og på badet. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Bad med hovedkonstruksjon og tettesjikt fra byggeår med flis på gulv, og malt overflate og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med stoppekran, naturlig avtrekk, dusjnisje, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Registrerte avvik

- Lekkasjevann vil ikke nå sluk
- Dør er plassert lavere enn sluk
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Oppsummering **TG-3**

Badet har hovedkonstruksjon og tettesjikt fra byggeåret, med flis på gulv, malte overflater og våtromsplater på vegg og malt himling. Det er registrert at lekkasjevann ikke vil nå sluk da det er bygget i flere nivåer, og at deler av gulvet ligger lavere enn sluket, slik at vann kan bli stående på det nedre plattået og ikke dreneres bort med mulighet for at det går ut av rommet. Membran og tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt. Samlet gir dette tilstandsgrad 3, og det er høy risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Totalrenovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt og riktig fall mot sluk anbefales.

Det er foretatt hulltaking fra soverom inn mot dusjsonen for kontroll av tilliggende konstruksjon. Da veggen er smalere enn normalt, gir hullet mindre visuell kontroll enn ønskelig. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader, og det ble målt under 6 vektprosent i veggen. Målingene ble utført med Protimeter MMS2, og det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet er basert på full renovering med dokuentert utførelse.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alice Ulven Lundberg	9578-5999-4-3244437	2026-10-14 09:06:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
65-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blomstervegen 37A, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Alice Lundberg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av bad. Revet vegger mellom opprinnelig toalett, gang og bad, for å åpne opp til ett rom. Revet gamle våtromsplater i dusj og satt inn nye. Fjernet stråleovn og lagt varmekabler og fliser på gulv rett over det gamle. Satt inn nytt toalett, ny servant og innredning. Alt overnevnte er gjort på egeninnsats av ufaglært. Røropplegg, installering av servant og nytt dusjarmatur er installert av rørleggervenn. Det foreligger kvittering på materiell. Elektriker har installert speil med lys + stikkontakt på bad. Foreligger kvittering og samsvarserklæring på dette. Det har vært utført arbeid på sluk, og fellesrør, samt rens av ventilasjon. Dette er gjort i regi av borettslaget. Det ble lagt strømpe i fellesrør av TT-teknikk i 2025, og rens av ventilasjon ble gjennomført i september 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro AS har gjort følgende arbeid, hvor det foreligger kvittering og samsvarserklæring: - Installert 2 stk. ujordet stikkontakt på gjesterom, montert taklampe på gjesterom. - Stikkontakt ved speil på bad, samt koblet opp speil med lys på eksisterende punkt. Exact elektro har gjennomført følgende arbeid: - Montering av 4 stk. spotter på kjøkken. - Montering av stikkontakter på kjøkken, pluss stikkontakter til hvitevarer. - Omtrekking med kabel på kjøkken. - Montering av 2 nye sikringer for oppvaskmaskin og komfyr. - Montering av komfyrvakt. Følgende er gjort på egeninnsats: - Montering av downlights i gang og stue. - Satt opp nye brytere + stikkontakter (kun deksel) i hele leiligheten utover det som er nevnt over som er gjort av fagfolk. - Varmekabler i gang og på bad. Det er stikkontakt og lys på balkongen, men disse er ikke koblet opp mot strøm. Disse er erstattet av tidligere lys og stikk, og gjort på egeninnsats. Det er gjort et feilsøk av elektriker for å sjekke opp om det er muligheter for å koble opp via strøm i stuen. Det er gjort av Rett Elektro AS, men det er ikke utført arbeid på dette utover feilsøket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover overnevnte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget installerte nye elbilladere, pluss la opp til flere plasser i 2025. Plassene er til bruk for alle, hvor man kan tegne abonnement + betale en fast månedspris for bruk av elbillader. Alt er gjort i regi av brl.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk i regi av borettslaget i 2025. Strømpe i rør. Byttet rør frem til fellesrør på bad og kjøkken via venn som er rørlegger. Foreligger kvittering på utstyr.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Åpnet opp badet (opprinnelig 3 rom).

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av stort sett hele leiligheten i perioden 2020 - 2022. Gjort på egeninnsats. Lektet ned tak og satt inn downlights, gipsvegger i stort sett hele leiligheten, helsparkling på gjesterom, alle rom malt, alle tak malt. Nytt parkettgulv lagt i samtlige rom. Lagt fliser og varmekabler i gang og på bad (egeninnsats). Nytt kjøkken i 2022. Innredningen er fra Ikea, og benkeplate, hvitevarer, servant og blandebatteri er kjøpt på HTH. Foreligger kvitteringer. Gjort på egeninnsats med unntak av elektrisk arbeid som er opplyst over. Røropplegg av rørleggervenn (foreligger kun kvittering på utstyr).

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Gjort i regi av borettslaget, men har ikke mottatt noen informasjon om resultatet. Ble gjort for en tid tilbake.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Borettslaget er i en rettslig tvist med firma som har utbedret noe på balkonger eller fasader, men er ikke sikker på utfallet her. Det er mulig kravet er foreldet. Det er ikke fått noen informasjon til beboerne utover det som fremkommer fra generalforsamling.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Bak sittegruppe i entréen er det ikke gulvlist. Det blir heller ikke satt opp før overtagelse. Det vil følge med en panelovn (kjøpt i 2025/2026) til stuen tilsvarende de som er satt opp på kjøkken og begge soverom fra Mill. Den vil ikke settes opp på veggen sånn at ny eier selv kan velge hvor de ønsker å plassere den. Tidligere er det kun benyttet frittstående (denne følger ikke med)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Alice Ulven Lundberg	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Alice Ulven Lundberg

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Blomstervegen 37A
Postnr	2005
Sted	RÆLINGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	218
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	150453380
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2276f474-57a7-4897-a665-bfc9b6077941
Dato.	24.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blomstervegen 37A
Postnr/Sted: 2005 RÆLINGEN
Bolignr: H0101
Dato: 24.01.2023 10:52:25
Energimerkenr: 2276f474-57a7-4897-a665-bfc9b6077941

Gårdsnr: 103
Bruksnr: 218
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 150453380

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no. BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**
Prisfastsettelse på boliger med klausuler	**kr 8 200**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget. Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no. Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring. For borettslag som er sikret i ordningen opplyses varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.10.26
Vår ref.: 409 / 162
Meglers ref.: Stine Eriksson Dyver

Megleropplysninger

Andel	162	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	409 Ødegården Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Blomstervegen 37 A, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Alice Ulven Lundberg	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 14.10.26: kr 4 639,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	3 718	3 718	3 718	3 718	3 718	3 718
Kabel-tv	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	334	334	334	334	334	334
Stipulerte renter	437	437	437	437	437	437
Total	4 639	4 639	4 639	4 639	4 639	4 639

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 5,45%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 30.09.26	Restgjeld	19 219 767,00	99 826,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	86 371,00	448,00
Løpetid: 12.11.24 - 31.12.42	Avdrag pr mnd	64 848,00	336,00

Selskap og eiendom

Selskap	409 Ødegården Borettslag (orgnr. 952012738)
Antall enheter	196
Styrets e-post	odegardenbrl@borimail.no
Styreleder	Kai Henning Brække (40886629)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2486691.6.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/218
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 100 937,00	**Andre inntekter**	kr 65,00
Formue	kr 12 104,00	**Utgifter**	kr 5 675,00

Merknader

Borettslaget har 196 boenheter fordelt på 9 blokker, 4 punktblokker og 5 langblokker. Adresser er Blomsterveien 17, 19, 31, 33, 35, 37, 39. Prost Refsumsvei 21, 23, 25 i Rælingen kommune.

Låneopptak november 2024 med kr 16 000 000,- for rørfornying. Felleskostnader øker med 8 % fra 01.01.2026

Borettslaget har 72 garasjer for utleie og 70 P-plasser med motorvarmer. Garasje eller P-plass følger ikke leilighet ved salg. Tildeles etter liste.

Systemnøkler kr 200 pr/stk ved hendvendelse til styreleder.

Gratis fellesvaskeri.

Felleskostnadene til langblokk i Blomsterveien dekker oppvarming av varmtvann.

Borettslaget har avtale med Canal Digital. Dekoder m/kort og router følger leiligheten. Kortavgift betales av borettslaget. TV-signalene ligger i grunnpakken som betales av borettslaget.

Ordensregler for
Ødegården Borettslag

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at leietagerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietagers opptreden. Dette innebærer at leietagerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.
Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. Ytre orden.

Alle borettshaverne må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettshaverne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener, trær og beplantning.

Ballspill på plenen er kun tillatt for barn under skolepliktig alder.
Det er ikke tillatt med ballspill eller rullebrett i umiddelbar nærhet til blokkene.
For slik type aktivitet henvises til borettslagets ballplass eller nærliggende offentlige plasser.

Sykling og bruk av rollerblades må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykning som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.
Parabolantenne er ikke tillatt.

Borettshavernes kjøretøyer skal parkeres på de avsatte parkeringsplasser. For parkeringsplasser, garasjer, motorvarmerplasser og bilhold gjelder eget reglement. (Se vedlegg).

2. Indre orden

Ansvar for renhold av trapper har leieboerne etter tur. Trappene skal vaskes en gang i uken.
Ansvar for orden og renhold av fellesrom, samt renhold av utetrapper har leieboerne etter tur.
Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, lister, gelendre m.v. følger rengjøringsansvaret. La ikke andre gjøre rent for deg.

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Slukk alltid lyset etter bruk av fellesrom.

Kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

Alt husholdningsavfall skal kastes i de oppsatte søppelholdere ute.
Større gjenstander eller større mengder avfall må beboerne selv besørge fraktet til avfallsdeponi.
Borettslaget holder for tiden renovasjonsbil som 3 til 4 ganger i året henter uhåndterlig søppel. Tidspunkt varsles ved oppslag.

Det tillates ikke at sko, klesplagg, leker, søppelposer eller andre gjenstander hensettes i oppgangene eller utenfor inngangsdørene.

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utlufting igjennom yttervegg, da dette kan skade teglveggene.
Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.
Er det ønskelig med luftrenseanlegg over stekeovn må kullfiltertypen anvendes.

Vinterlagring av sykler (dog ikke motorsykler), borettslagets hagemøbler, ski, barnevogner, sparkstøttinger og kjelker skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av blokktillitsvalgte og forelegges styret for godkjenning.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

3. Dyrehold

Det er tillatt å holde en hund eller en innekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.
Se egen kontrakt om dyrehold. (Se vedlegg).

4. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødvendig.
Boring med slagbor, snekring i vegger, golv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål skal ikke skje etter kl. 19:00. På lørdag skal man avslutte ovennevnte gjøremål innen kl. 17:00. Søndager og bevegelig helligdager skal holdes fri for ett hvert gjøremål som ovenfor nevnt.

Ved planlagte selskaper hvor det forventes noe støy, skal nabovarsel meddeles i god tid. Det skal likevel tas hensyn til andre beboere. Begrens derfor unødvendig støy på kvelden.

For å kunne gi musikk eller sangundervisning i leiligheten må det innhentes samtykke fra styret.

Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene.

5. Tillitsvalgte

Som et ledd i den daglige funksjonen av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.
Det er egen instruks for tillitsvalgte.

6. Generelt

Andelseieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Beboer plikter å ta vare på leilighetens utstyr som brannslukker, røykvarsler, vaskekloss, fellesnøkler og lignende.

Andelseieren er ansvarlig for at husstanden, framleietagere eller andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensregler og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensreglene med vedlegg er en del av borettslagets vedtekter. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister beboerne seg imellom om hvordan ordensreglene skal overholdes eller utføres avgjøres av blokktillitsvalgte og / eller styret.

Beboerne plikter å oppbevare samt gjøre seg kjent med innholdet av disse regler.

Rælingen, januar 2010
Ødegården Borettslag
Styret

Vedlegg : Parkeringsreglement
Leiekontrakt for garasjer
Kontrakt om dyrehold
Kontrakt for motorvarmer

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ødegården borettslag. Generalforsamlingen avholdes mandag 20. april 2026 kl 18, sted i Marikollhytta, Tangerudveien 3 , 2008 Fjerdingby.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSMELDING FOR 2025**

3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

5. **INNKOMNE FORSLAG**

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Rælingen,

I styret for Ødegården Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20. APRIL 2026.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2025
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Tiltak angående oppskyting av fyrverkeri i borettslaget. Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Andre utvalg
Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling

Ødegården Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kai Henning Brække	(valgt for 2 år i 2025)
Nestleder	: Trine Ramdahl-Johnsrud	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Kari Moi	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Stian Tvedt Nilsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Marius Gransjøen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Tove Dahl	(valgt for 1 år i 2025)
: Nana Holstad	(valgt for 1 år i 2025)
: Said Molavi	(valgt for 1 år i 2025)
: Andre Luther	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite:

: Alice Lundberg
: Karoline Rolland
: Espen Johnsrud
: Andre Luther (vara)
: Mona Baashus (vara)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Kai Henning Brække	som delegat
: Trine Ramdahl-Johnsrud	som delegat
: Stian Tvedt Nilsen	som delegat
: Kari Moi	som delegat
: Marius Gransjøen	som varadelegat
: Tove Dahl	som varadelegat
: Nana Holstad	som varadelegat

Marius Gransjøen trakk seg fra styret sommeren 2025. Etter dette, har Tove Dahl fungert som styremedlem og Nana Holstad har fungert som 1. vara.

Delegerte til generalforsamlingen i BORI 2025: Kai Henning Brække, Kari Moi og Trine Ramdahl Johnsrud. Stian Tvedt Nilsen deltok ikke.

BLOKKTILLITSVALGTE

Blomstervegen 17	- ingen		
Prost Refsums veg 21	- Thomas Iversen	tlf.	452 00 035
Prost Refsums veg 23	- Karen Valskrå	tlf.	922 44 264
Prost Refsums veg 25	- Rita Vedvik Hansen	tlf.	417 62 019
Blomstervegen 31	- ingen		
Blomstervegen 33	- Mona Baashus	tlf.	918 34 694
Blomstervegen 35	- Tone Borghagen	tlf.	915 67 642
Blomstervegen 37	- Daniela Kaliska	tlf.	468 63 798
Blomstervegen 39	- Isabella Berg	tlf.	450 20 495

SELSKAPSINFORMASJON
Ødegården Borettslag ble stiftet 28.01.1970 og har organisasjonsnummer 952012738.

Borettslaget består av 196 boligseksjoner, fordelt på 9 bygninger med adresser Blomstervegen 17, 31, 33, 35, 37, 39 og Prost Refsums veg 21, 23 og 25. Eiendommen har gnr 103, bnr 218 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 19 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Reforhandling av avtaler*
- *Forsikringsskader*
- *Klagesaker*
- *Byggemøter*
- *Bruksoverlating*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Ferdigstillelse av rørfornying*
- *Rehabilitering av lekeplasser*
- *Vernerunder*
- *Oppfølging av ulike entreprenører*
- *Juridisk oppfølging av sak mot entreprenør VEE*
- *Oppfølging av borettslagets vannhelse (legionellakontroll)*
- *Befaring av borettslagets ventilasjonssystemer*
- *Skadedyrkontroller og oppfølging etter utbrudd*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*
- *Maling av oppganger*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*

Velferdstiltak:

- *Støtte til sommerfest*
- *Månedlig oppslag i alle oppganger*
- *Penger til blomster på vårdugnaden*
- *Bevertning på vårdugnaden*
- *Julebord for alle tillitsvalgte*
- *Premiering av deltakelse på dugnad*

Planlagt arbeid for 2025 og 2026:

- *Maling av oppganger*
- *Asfaltere fartshumper ved Blomstervegen 33/35*
- *Rydding av fellesområder*
- *Ferdigstille balkonger*
- *Rens av luftekanaler*
- *Utbedre fasadene*
- *Planlegge utskiftning av vinduer/balkongdører*

Informasjon til beboerne – pågående rettslig tvist:

Styret ønsker med dette å informere om at borettslaget er involvert i en pågående rettslig tvist knyttet til mangler ved byggingen, nærmere bestemt forhold rundt GU/vindsperre på punktblokkene.

Saken er til behandling i forliksrådet. Borettslaget opprettholder sitt krav og mener at entreprenøren har et ansvar om å utbedre feil og mangler ved arbeidet som ble utført i 2022. Vår vurdering bygger blant annet på at entreprenøren tidligere har erkjent forholdet, samt at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag for å avdekke manglene før senere undersøkelser og konstatering av fuktskader i 2025 og 2026.

Det er en viss risiko for at motparten kan få medhold i at kravet er foreldet.

Godkjent av styret, den 22. mars 2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 354 675	8 848 108	10 398 400	10 975 360
Annen driftsinntekt	2	100 738	0	10 000	210 000
Sum driftsinntekter		**10 455 413**	**8 848 108**	**10 408 400**	**11 185 360**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	896 430	810 305	774 000	916 999
Avskrivninger		26 821	41 417	0	0
Konsulenttjenester	4	1 249 827	819 891	328 000	400 000
Kontingenter	5	79 978	79 978	81 378	82 000
Rep og vedlikehold	6	11 210 316	4 909 397	17 564 000	7 873 999
Forsikringer		734 331	526 463	491 000	710 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 540 070	2 423 475	2 500 000	2 600 000
Energi og fyring	7	1 741 791	1 465 051	1 600 000	1 500 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 178 281	1 225 883	1 310 000	800 000
Driftskostnader	9	687 387	629 232	600 000	675 000
Leiekostnader		0	277	0	0
Andre driftskostnader	10	1 072 035	233 808	260 000	292 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		3 703	8 714	1 000	1 000
Sum driftskostnader		**21 420 969**	**13 173 891**	**25 509 378**	**15 851 997**
Driftsresultat før finansposter		**-10 965 557**	**-4 325 783**	**-15 100 978**	**-4 666 637**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 635	10 389	0	0
Finanskostnad		1 112 825	408 204	1 160 000	1 010 000
Sum finansposter		**-1 100 190**	**-397 815**	**-1 160 000**	**-1 010 000**
Årsresultat		**-12 065 746**	**-4 723 598**	**-16 260 978**	**-5 676 637**
Overført til annen egenkapital	14	-12 065 746	-4 723 598	0	0
Sum disponering		**-12 065 746**	**-4 723 598**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	34 061 998	34 061 998
Tomt	11, 17	1 617 471	1 617 471
Andre driftsmidler	11	13 288	40 110
Sum varige driftsmidler		35 692 757	35 719 578
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**35 692 757**	**35 719 578**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		445 179	508 547
Kundefordringer		100 597	18 173
Sum fordringer		545 777	526 720
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 100 844	16 014 797
Skattetrekkkonto	12	13 077	17 872
Sum omløpsmidler		**3 659 698**	**16 559 389**
SUM EIENDELER		**39 352 455**	**52 278 967**

Balanse 31.12.2025

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	19 600	19 600
Annen egenkapital	14	13 512 346	25 578 092
Sum egenkapital		**13 531 946**	**25 597 692**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	19 794 286	20 511 477
Borettsinnskudd	16, 17	4 706 500	4 706 500
Sum langsiktig gjeld		24 500 786	25 217 977
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 056 851	1 243 282
Annen kortsiktig gjeld	18	262 871	220 015
Sum kortsiktig gjeld		1 319 723	1 463 297
Sum gjeld		**25 820 509**	**26 681 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 352 455**	**52 278 967**

Ødegården Borettslag

Kai Henning Brække
Styrets leder

Marius Gransjøen
Styremedlem

Trine Marie Ramdahl-Johnsrud
Styremedlem

Kari Moi
Styremedlem

Stian Tvedt Nilsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.103.218, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	8 008 092	7 573 043	8 008 600	8 590 560
Stipulerte renter	1 159 776	261 316	1 160 000	1 010 000
Stipulerte avdrag	416 832	150 324	417 000	772 000
Kabel TV/bredbånd	352 800	352 650	352 800	352 800
Garasje	137 375	145 075	150 000	150 000
Motorvarmer	85 800	83 700	100 000	100 000
Strøm	194 000	282 000	210 000	0
Sum felleskostnader	**10 354 675**	**8 848 108**	**10 398 400**	**10 975 360**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	33 582	0	10 000	10 000
Nøkler/låser/skilt	1 300	0	0	0
El bil/ladeanlegg	65 856	0	0	200 000
Sum andre driftsinntekter	**100 738**	**0**	**10 000**	**210 000**

Andre inntekter gjelder erstatning i forbindelse med bomskade, samt viderefakturering knyttet til rørfornying til fire beboere (vannlås, toalett og dusjkabinett).

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	367 459	323 041	260 000	390 000
Feriepenger	0	0	27 000	0
Feriepenger	44 095	38 765	0	39 999
Annen fordel i arbeidsforhold	-301	-4 435	0	0
Motkonto for gruppe 52	452	4 435	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	374 400	352 800	390 000	390 000
Arbeidsgiveravgift	104 560	94 668	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	6 217	5 466	3 000	3 000
Refusjon av sykepenger	-452	-4 435	0	0
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	0	4 000	4 000
Sum lønnskostnader	**896 430**	**810 305**	**774 000**	**916 999**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning for styremøte, julbord Kr. 15 703 og gaver kr.8 199, ref. note 10.

Borettslaget har 1 deltid ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	7 938	7 813	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	311 314	297 055	230 000	312 000
Andre forvaltningstjenester	18 268	15 815	10 000	10 000
Juridisk bistand	64 719	2 766	20 000	20 000
Teknisk bistand	816 797	476 359	20 000	10 000
Vedlikeholdsplan	0	0	10 000	10 000
HMS	30 792	20 083	30 000	30 000
Sum konsulenttjenester	**1 249 827**	**819 891**	**328 000**	**400 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	11 378	11 378	11 378	12 000
Kontingent BORI	68 600	68 600	70 000	70 000
Sum kontingenter	**79 978**	**79 978**	**81 378**	**82 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	231 956	168 127	1 200 000	300 000
Vedlikehold VVS	107 145	66 871	10 000	99 999
Vedlikehold elektro	166 551	124 682	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	297 514	114 227	100 000	200 000
Vedlikehold garasjer	15 545	13 378	10 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	20 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	41 294	87 261	80 000	80 000
Vedlikehold eiendom	0	0	2 000	2 000
Vedlikehold ventilasjon	20 970	100 000	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	0	13 648	10 000	10 000
Dugnadskostnader	7 046	8 917	10 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	26 000	6 000	12 000	32 000
Større vedlikehold/påkostninger	10 296 296	4 206 287	16 000 000	7 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**11 210 316**	**4 909 397**	**17 564 000**	**7 873 999**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	1 741 791	1 465 051	1 600 000	1 500 000
Sum energi og fyring	**1 741 791**	**1 465 051**	**1 600 000**	**1 500 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 178 281	1 217 685	1 300 000	800 000
Telefon	0	8 198	10 000	0
Sum kabel-TV og telefoni	**1 178 281**	**1 225 883**	**1 310 000**	**800 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	346 218	629 232	600 000	500 000
Renholdstjenester	146 544	0	0	175 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	194 625	0	0	0
Sum driftskostnader	**687 387**	**629 232**	**600 000**	**675 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	744 938	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	25 894	19 544	35 000	35 000
Søppeltømming/container	162 771	106 455	90 000	120 000
Lyspærer, sikringer etc	2 596	2 095	10 000	2 000
Renholdsartikler	0	1 205	0	0
Verktøy og redskaper	1 686	3 697	6 000	6 000
Inventar	0	0	10 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	200	0	0
Nøkler, låser og skilt	33 141	19 639	20 000	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	3 156	12 820	3 000	3 000
Annet driftsmateriale	21 418	10 983	20 000	20 000
Kontorrekvisita	1 209	4 085	8 000	8 000
Lisenser/software	10 568	3 292	6 000	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 061	1 700	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	15 703	11 035	20 000	20 000
Generalforsamling/årsmøte	27 607	27 075	10 000	30 000
Velferdskostnader	1 073	0	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	8 199	399	5 000	5 000
Øredifferanser	-13	-14	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**1 072 035**	**233 808**	**260 000**	**292 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Lenova Ideapad - HP skriv - Lenova Ideapad – HP skrive	2 Washer WH6-7 7kg 2021 12	1 Washer WH6-7 7kg 2021 03
Anskaffelseskost pr.01.01	16 487	57 096	56 403
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 487	57 096	56 403
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 121	11 419	11 280
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 487	46 628	53 582
Bokført verdi pr.31.12	0	10 467	2 820
Anskaffelsesår	2022	2021	2021

	Påkoskninger	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	15 018 226	19 043 772	1 617 470
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 018 226	19 043 772	1 617 470
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	15 018 226	19 043 772	1 617 470
Anskaffelsesår	1996	1979	1970

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	13 077	17 872
Sum skattetrekkonto	**13 077**	**17 872**

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 19 600 fordelt på 196 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	25 578 092	30 301 691
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-12 065 746	-4 723 598
Sum opptjent egenkapital 31.12	13 512 346	25 578 092
Annen egenkapital 31.12	13 512 346	25 578 092

Note 15 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660170976
Opptaksår	2024
Rentesats	5,20
Beregnet innfridd	**12.01.2043**
Opprinnelig lånebeløp	20 663 993
Nedbetalt tidligere	152 516
Nedbetalt i år	717 191
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**19 794 286**

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 500 786	25 217 977
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 679 469	35 679 469
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	25 370 493	25 370 493

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	13 077	17 872
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 542	9 709
Påløpt arbeidsgiveravgift på	6 217	5 466
Skyldig feriepenger	44 095	38 765
Påløpt rente	2 808	3 040
Andre påløpte kostnader	170 093	145 164
Andre påløpte kostnader	17 039	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**262 871**	**220 015**

Note 19 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**15 096 092**	**4 039 392**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-12 065 746	-4 723 598
Tilbakeføring av avskrivning	26 821	41 417
Opptak langsiktige lån	0	15 992 840
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-717 191	-253 958
B. Årets endring i disponible midler	-12 756 116	11 056 700
C. Disponible midler 31.12	**2 339 975**	**15 096 092**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 659 698	16 559 389
- Kortsiktig gjeld	1 319 723	1 463 297
= Disponible midler 31.12	**2 339 975**	**15 096 092**

409 12 2025 Arsoppgjorspakke.pdf

Navn	Dato
Nilsen, Stian Tvedt	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Stian Tvedt

Navn	Dato
Gransjøen, Marius	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Gransjøen, Marius

Navn	Dato
Moi, Kari	**2026-03-13**

Identifikasjon

bankID Moi, Kari

Navn	Dato
Ramdahl-johnsrud, Trine Marie	**2026-03-13**

Identifikasjon

bankID Ramdahl-johnsrud, Trine Marie

Navn	Dato
Brække, Kai Henning	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Brække, Kai Henning

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Ødegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ødegården Borettslag som viser et underskudd på NOK 12 065 746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 24. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.03.2026 23:39:43

Signaturmetode

Buypass (NO)

Generalforsamling

Navn: Anita Thorsen
E-post: anitathorsen74@gmail.com

Melding:
Sak til generalforsamling. Ønsker at det blir gjort tiltak ang oppskyting av fyrverkeri i Boretslaget, spesielt ved parkeringsplassen ved 33. Da det i 2025 var brann her.

Svar fra styret:

Vi er kjent med hendelsen hvor det oppsto brann i forbindelse med oppskyting av fyrverkeri ved parkeringsplassen ved nr. 33. Dette er en alvorlig hendelse som vi tar på stort alvor, både av hensyn til sikkerhet og trivsel i borettslaget.

Styret vil følge opp saken ved å vurdere behov for tydeligere regulering av fyrverkeri i borettslagets ordensregler. Dette kan inkludere presiseringer knyttet til hvor fyrverkeri er anbefalt brukt, med særlig fokus på brannsikkerhet og hensynet til beboere og eiendom.

Vi vil også se på om det er behov for å informere beboerne bedre om gjeldende regler og anbefalinger knyttet til trygg bruk av fyrverkeri.

Vaktmester

Borettslaget har et eksternt firma til å ta seg av oppgaver som plenklipping, snørydding, strøing, rengjøring, feiing og bytting av lyspærer. Vaskeriene og lekeplassene sjekkes hver uke. I tillegg sjekkes alle inne- og utelys. Dersom du legger merke til noe som er ødelagt eller har behov for reparasjon, ta kontakt med styret.

Dugnad

Vanligvis har vi to dugnader i året i Ødegården Borettslag, en på våren og en på høsten. Vi håper vi ser deg på dugnadene våre! Det er en god mulighet til å bli kjent med naboene sine, samt spare borettslaget for kostnaden ved å leie inn firmaer til å gjøre småjobber i borettslaget.

På vårdugnaden trekker vi 5 gavekort og trekker en vinner blant de deltakende. Blokktillitsvalgt vil organisere kjøp av blomster/planter, samt enkel bevertning. Borettslaget dekker mat og drikke opp til 50 kroner per boenhet. Blomster og planter kan kjøpes for opp mot 160 kroner per boenhet.

Sikkerhet

Pass på at ytterdørene er låst til enhver tid. Kjellerdørene skal også være låst. Dersom du mangler nøkler til inngangsdøren eller kjellerdøren, ta kontakt med styret.

Det er også viktig at du ikke lagrer gass i kjelleren. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted. Beholderne må ikke utsettes for sterk varme.

Avfallshåndtering

Avfallet i borettslaget hentes av ROAF (www.roaf.no). Borettslaget har p.t. tre beholdere for avfall: matavfall, papp- og papiravfall og restavfall. Påse at du benytter riktig avfallsbeholder når du kaster søppel. På nettsiden til ROAF, står det forklart tydelig hvor avfallet skal kastes, samt hvor miljøstasjonene for farlig avfall ligger.

Borettslaget er pålagt ytterligere en type avfallsbeholder. Der skal de kastes glass og metall. Vi har fått informasjon om at de nye beholderne vil komme til borettslaget allerede i år.

Oppussing

Søk alltid styret i god tid før oppussingen starter når oppussingen berører rør og ventilasjonsanlegg. Arbeidene må utføres av firmaer med godkjente sertifikater på disse områdene. Det må også foreligge dokumentasjon på arbeidet som er gjort, med beskrivelse og bilder av prosessen ved ferdigstillelse.

Vær varsom før du avretter gulvene. På et generelt grunnlag tillates ikke en ny gulvoppbygning fordi det høyst sannsynlig er en betydelig overskridelse av den påførte egenlasten betongdekkene er dimensjoner for. Oppbygningen vil derfor «spise» av nyttelasten betongdekkene er dimensjonert for og dermed sette begrensninger til belastninger fra personer, fast og løs innredning osv.

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utlufting igjennom yttervegg, da dette kan skade teglveggene. Er det ønskelig med luftrenseanlegg over stekeovn må kullfiltertypen anvendes. Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

Det er ikke tillatt med elektrisk vifte på badet da det kan skade viftene borettslaget har på taket.

Rehabilitering av bygg

For å ta godt vare på byggene våre og sikre et trygt og trivelig bomiljø, jobber styret kontinuerlig med vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Nedenfor finner du en oversikt over hva som er gjort de siste årene og hvilke prosjekter som planlegges framover.

Ødegården borettslag følger en tilstandsanalyse som ble utarbeidet av Norconsult i 2021. Denne analysen gir oss en samlet oversikt over bygningsmassen og hvilke rehabiliteringsbehov som må prioriteres fremover. Styret bruker analysen aktivt og sørger for at nødvendige utbedringer blir gjort i riktig rekkefølge.

Utførte prosjekter ferdig 2025:
- Rørfornying
- Rehabilitering av lekeplasser
- Ny ladepark for elbiler

Kommende prosjekter:
- Rehabilitering av fasader
- Utskiftning av vinduer og balkongdører
- Oppgradering av el.rom

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag, avholdt den

20.04.2026 kl 1800. Sted: Marikollhytta, Tangerudveien 3

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 22 andelseiere, 2 fullmakter

totalt: 22 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Trine Ramdahl-Johnsrud ble valgt til sekretær.

Mona Baashus og Rita Støtterud
til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskap for 2025

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at underskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 400 000,- til fordeling i styret
Kr 1 250,- pr møte i møtegodtgjørelse til blokktillitsvalgte
Kr 1 250,- pr møte i møtegodtgjørelse til valgkomite

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

5 a) Sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 20. april

Navn: Anita Thorsen
E-post: anitathorsen74@gmail.com

Melding:
Sak til generalforsamling. Ønsker at det blir gjort tiltak ang oppskyting av fyrverkeri i Boretslaget, spesielt ved parkeringsplassen ved 33. Da det i 2025 var brann her.

Svar fra styret:

Vi er kjent med hendelsen hvor det oppsto brann i forbindelse med oppskyting av fyrverkeri ved parkeringsplassen ved nr. 33. Dette er en alvorlig hendelse som vi tar på stort alvor, både av hensyn til sikkerhet og trivsel i borettslaget.

Styret vil følge opp saken ved å vurdere behov for tydeligere regulering av fyrverkeri i borettslagets ordensregler. Dette kan inkludere presiseringer knyttet til hvor fyrverkeri er anbefalt brukt, med særlig fokus på brannsikkerhet og hensynet til beboere og eiendom.

Vi vil også se på om det er behov for å informere beboerne bedre om gjeldende regler og anbefalinger knyttet til trygg bruk av fyrverkeri.

Vedtak: Styret vurderer å legge dette til i ordensreglene, og informerer ut i borettslaget.

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Trine Ramdahl-Johnsrud
Tove Dahl

B) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble:
1. Nana Holstad
2. Mona Baashus
3. Andre Luther
4. Lene Johansen

C) Valg av valgkomite

Valgt ble: Alice Lundberg
Karoline Rolland
Helene Birkelund
Vara: Espen Johnsrud

D) Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble: Kai Henning Brekke
Trine Ramdahl-Johnsrud
Stian Nilsen
Kari Moi

Varadelegat: Tove Dahl
Nana Holstad
Mona Baashus

Protokollen undertegnes elektronisk

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Kai Henning Brekke
Styremedlem: Trine Ramdahl-Johnsrud
Styremedlem: Kari Moi
Styremedlem: Tove Dahl
Styremedlem: Stian Nilsen

2026-04-21 05:51:34
Willy Midtbø

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-717389

2026-04-21 05:53:57
Rita Helen Støtterud

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-209508

2026-04-21 06:21:20
Mona Baashus

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2206200

Vedtekter
for
Ødegården borettslag

Org nr 952 012 738 tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.1.1970, endret den 20.04.2004, Sist endret den 9.4.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ødegården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Likevel kan Rælingen kommune eie inntil 4 andeler. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Garasje- og motorvarmerplasser leies ut av borettslaget etter nærmere fastsatte retningslinjer, og følger ikke leiligheten.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde en hund eller en innekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for stoppekraner.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Odegården Borettslag

DAGBOKFØRT
23 MAR 88 02580
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

07 MARS 1988

Undertegnede eier og hjemmelshaver til eiendommen

Blomsterveien ..... gnr. 103 bnr. 218.

gir Rælingen kommune rett til å anlegge, vedlikeholde og for fremtiden å ha liggende kommunale vann-, spillvanns- og overvannsledninger med nødvendige kummer som vist på kart dat. 150787. som påvist i marken.

Kommunen skal til enhver tid ha adgang til ledningene og kummene og uhindret kunne utføre vedlikeholdsarbeidet på disse.

Dersom grunneier senere skulle ønske en hel eller delvis omlegging av ledningene, skal dette dersom det er mulig å gjennomføre, utføres av Rælingen kommune på grunneierens bekostning.

Grunneier forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller nærmere disse enn 3,0 m regnet i horisontalt mål fra ytterside av nærmeste ledning eller kum. De samme betingelser gjelder for beplantning med busker eller trær. Det er heller ikke tillatt å foreta andre arbeider som kan forårsake skade på ledningene eller som vanskeliggjør atkomsten til ledningene og vedlikeholdet av disse. Det er ikke tillatt å endre på høyden av terrenget over eller ved siden av ledningsgrøftene.

Ved enventuelle utbedringer av skader på ledningene, skal kommunen besørge terrenget satt i samme stand som det var før, med mindre de ovenfor gitte bestemmelser ikke var overtrådt. Ved eventuelle utbedringsarbeider skal terrenginngrep begrenses til det minst mulige og rimelig hensynsfullhet skal utvises.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen

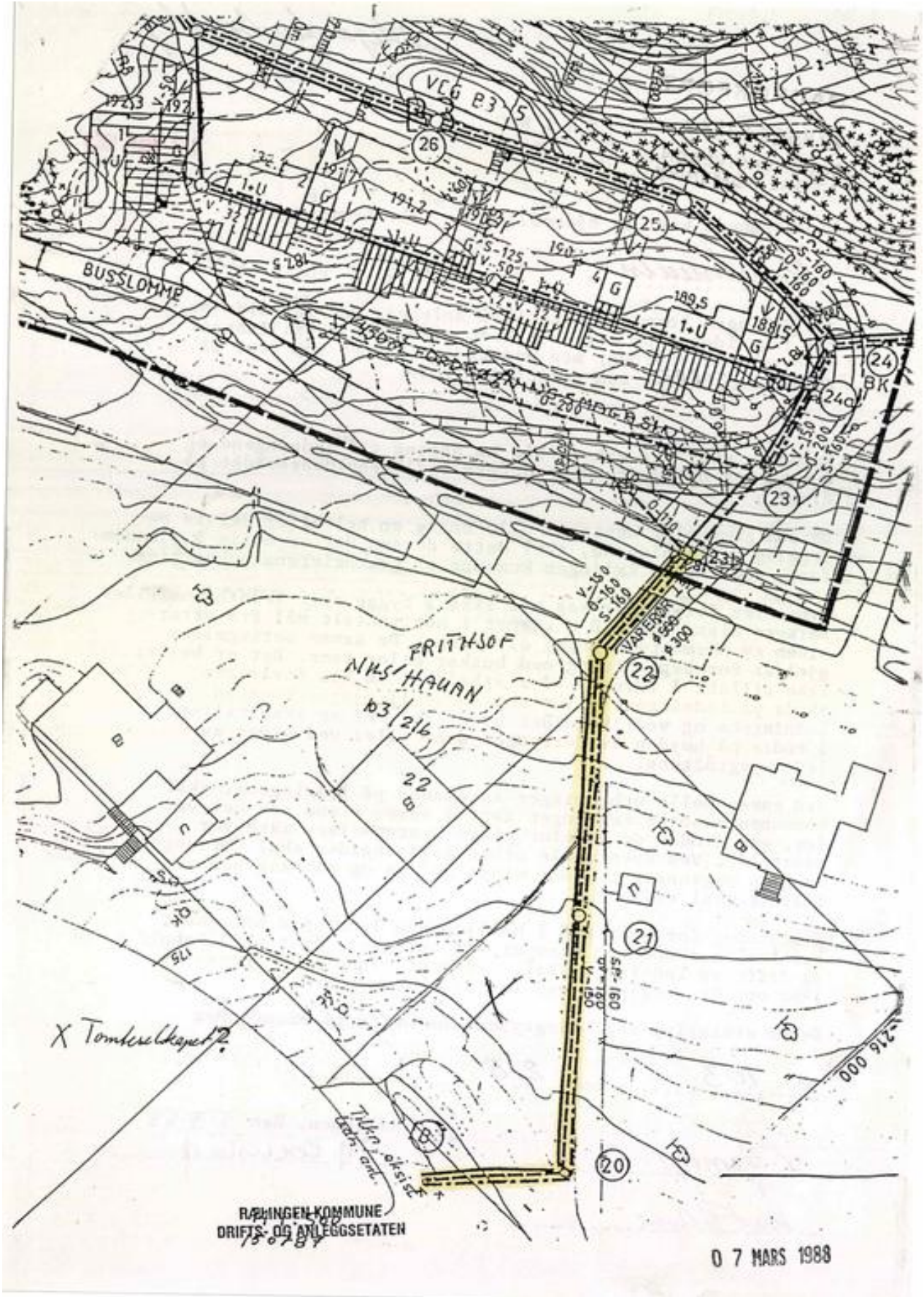
gnr. 103 bnr. 218

Rælingen, den 3.3.88

L. Simonsen

M. Rosenlund

Marit Pedersen


BUSSLOMME
FRITHJOF NILSHAUAN
103/2/6
X Tomteselskapet
RÆLINGEN KOMMUNE
DRIFTS- OG ANLEGGSETATEN
07 MARS 1988

Dnr. 3088/75. Dagbokført 11.6.1975.

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av g.nr. 103, br.nr. 218 i Rælingen gir herved A/L Rekkeli Borettslag med 16 parseller av g.nr. 103, br.nr. 263,264,265,266, 267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,277 og 278 bruksrett til den regulerte kvartalslekeplass på vår eiendom og som grenser inn til Rekkeli Borettslags eiendom.

Nærværende dokument skal tinglyses på vår eiendom.

Rælingen den / 1975.

Terje Moberg | John Lindbäck | Alfred Webenstad.

Underskriftenes riktighet bekreftes:

p.v. advokat-



Ark. nr. 651.63.83

BAGGSOKFØRT

13.08.86 06394

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

Trafokiosk 270 Blomstervegen.

A/L Ødegården Borettslag, som eier av eiendommen Gnr. 103, Bnr. 218 i Rælingen, gir herved Rælingen Elverk rett til å bygge og for fremtiden ha stående transformatorkiosk på denne eiendommen.

Transformatorkiosken skal plasseres på den del av eiendommen som ligger til Blomstervegen/Prost Refsumsveg slik vedlagte situasjonskart viser.

Rælingen Elverk har også stedsevarende rett til å vedlikeholde alle nødvendige kabler i jorden, samt fri adkomst til transformatorkiosken.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 103, Bnr. 218 i Rælingen.

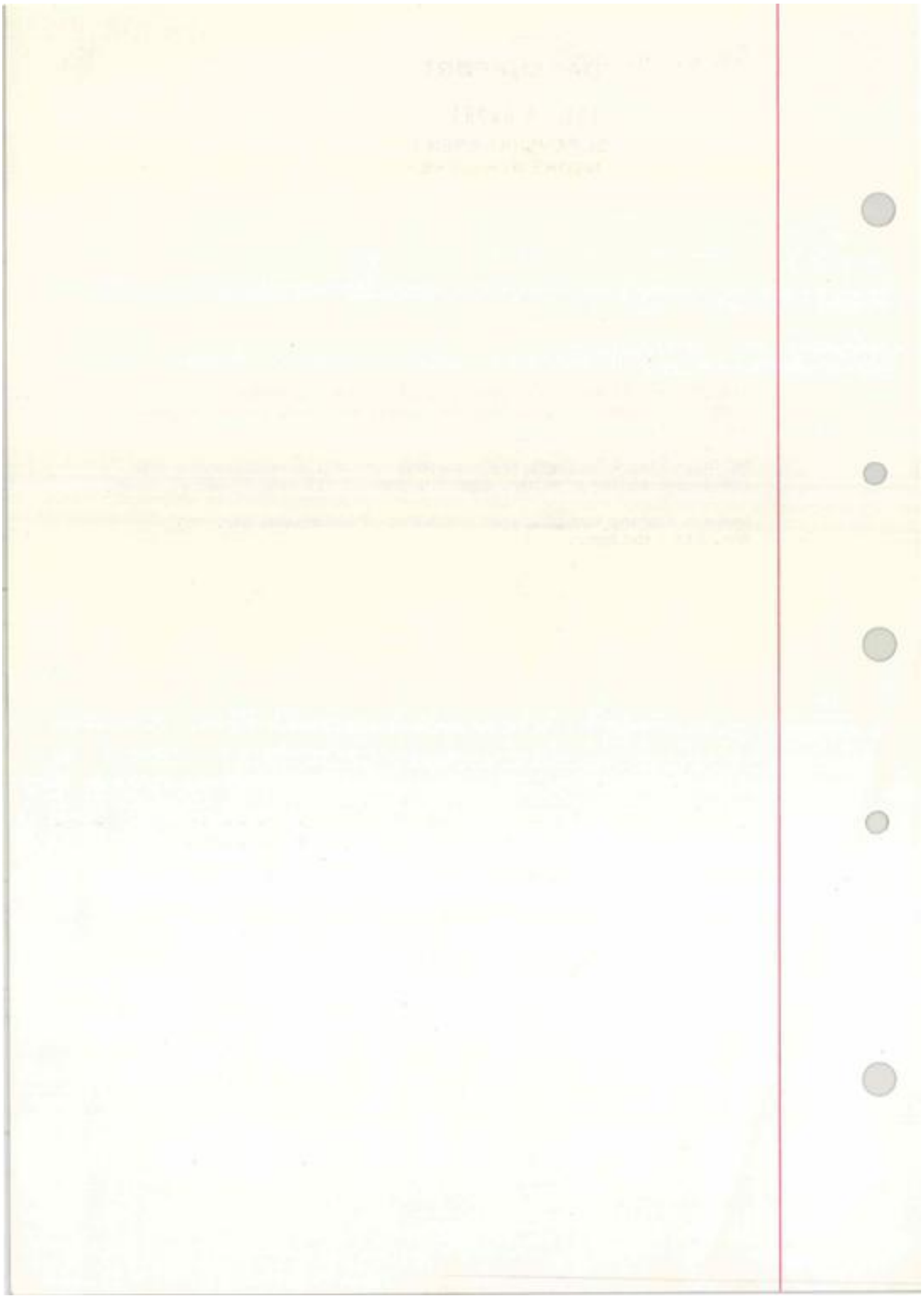
Rælingen, den 21.03.86

Grunneier/nestformann

Styrets leder

Elverksjef

Verdi kr. 500,-



Dnr. 122o/71. Dagbokført 1o/3 1971.
Stpl. s.d. av emb. med kr. 16.ooo,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede A/S Rælingen Tomteselskap

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ødegården Borettslag v/

adr. Rælingen Boligbyggelag *født* (Datum og årstall)

min/vår eiendom Ødegården blokkfelt

g.nr. 103 *br.nr.* 218 *av skyld mk.* 1,14 *i* *herred*[1])

matr.nr. *i* Rælingen [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.560.159,65 kronerenmillionfemhundreog-
sekstitusenetthundreogfemtini 65/100——

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen plikter å avgi erklæring om tillatelse til anleggsdrift og vedlikehold av offentlige ledninger og anlegg som går over eiendommen, mot å sette eiendommen istand igjen og/eller betale erstatning etter overenskomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Før eventuell ny ledning anlegges skal eieren av tomten gis adgang til å uttale seg.
Erklæringen avgis overfor Rælingen kommune og tinglyses på eiendommen. Dersom det av tekniske grunner er nødvendig må slik erklæring avgis overfor naboer vedrørende private stikkledninger fra nabotomt og fram til offentlige ledningsnett for vann og kloakk.

Den enkelte eier av tomt som blir utskilt av Ødegården, gnr. 103, bnr. 153 og 179 i Rælingen er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisninger. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

Elektrisitets- og Kraftverket er berettiget til stolpefeste, luftstrekk eller kabelgrøft og skal ha adgang til vedlikehold av samme uten å yte erstatning herfor.

Selgeren og Rælingen kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøperen av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, o.s.v.

I tillegg til dette påtar kjøperen seg å betale et beløp på kr. 1.000,- kronerettusen oo/loo pr. leilighet som bidrag til Rælingen kommune for dens utgifter til kloakkrenseanlegg. Kjøperen plikter også å betale den årlige driftsavgift for renseanlegget som for tiden er kr. 60,- pr. år pr. leilighet. I tilknytningsavgift for vann- og kloakkanlegget plikter kjøperen å betale kr. 500,- pr. leilighet.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Forannevnte bidrag og tilknytningsavgifter til Rælingen kommune blir å besørge tinglyst av kommunen og hefter ikke i nærværende skjøte.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på ødegårdsfeltet.

Fjerning av trær og busker på tomten må ikke finne sted før Rælingen Parkvesen (gartneren) har bestemt hva som skal stå tilbake som vegetasjon.

Tomtene gnr. 103, bnr. 185, gnr. 103, bnr. 186 og gnr. 103, bnr. 187 skal ha rett til adkomstvei og tilknytning til vann- og avløpsledninger mot vanlig refusjon.

Rælingen den 18.februar 1971
A/S Rælingen Tomteselskap
Halvor Aas (Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Halvor Aas og Reidar Skogseth *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....
(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Dnr. 6110/74. Dagbokført 9.10.1974.
Stpl. av emb. s.d. med kr. 5,-.

ERKLÆRING

A/L Ødegården Borettslag som eier eiendommen Ødegården Blokkfelt, g.nr. 103, br.nr. 218 i Rælingen gir herved Rælingen Komm. E.-verk rett til å bygge og for framtida ha stående en transformatorkiosk på denne eiendommen.

Transformatorkiosken skal plasseres ved siden av eiendommen Blomstervn. 15, g.nr. 103, br.nr. 215 slik vedlagte situasjonskart viser.

Rælingen Komm. El.verk har rett til fri adkomst til transformatorkiosken.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen Ødegården Blokkfelt, g.nr. 103, br.nr. 218 i Rælingen.

Rælingen, den 27/9 1974

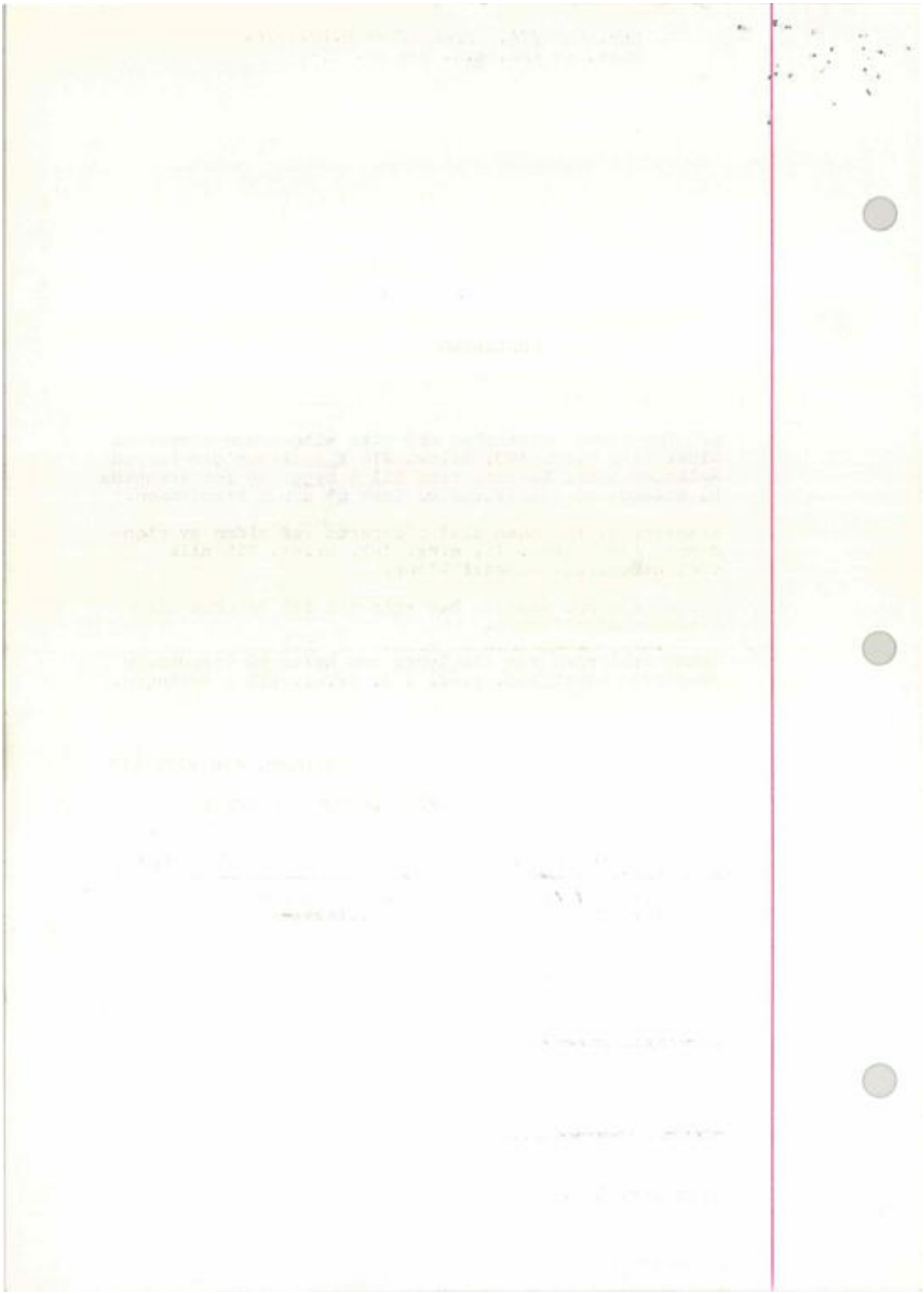
A/L ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

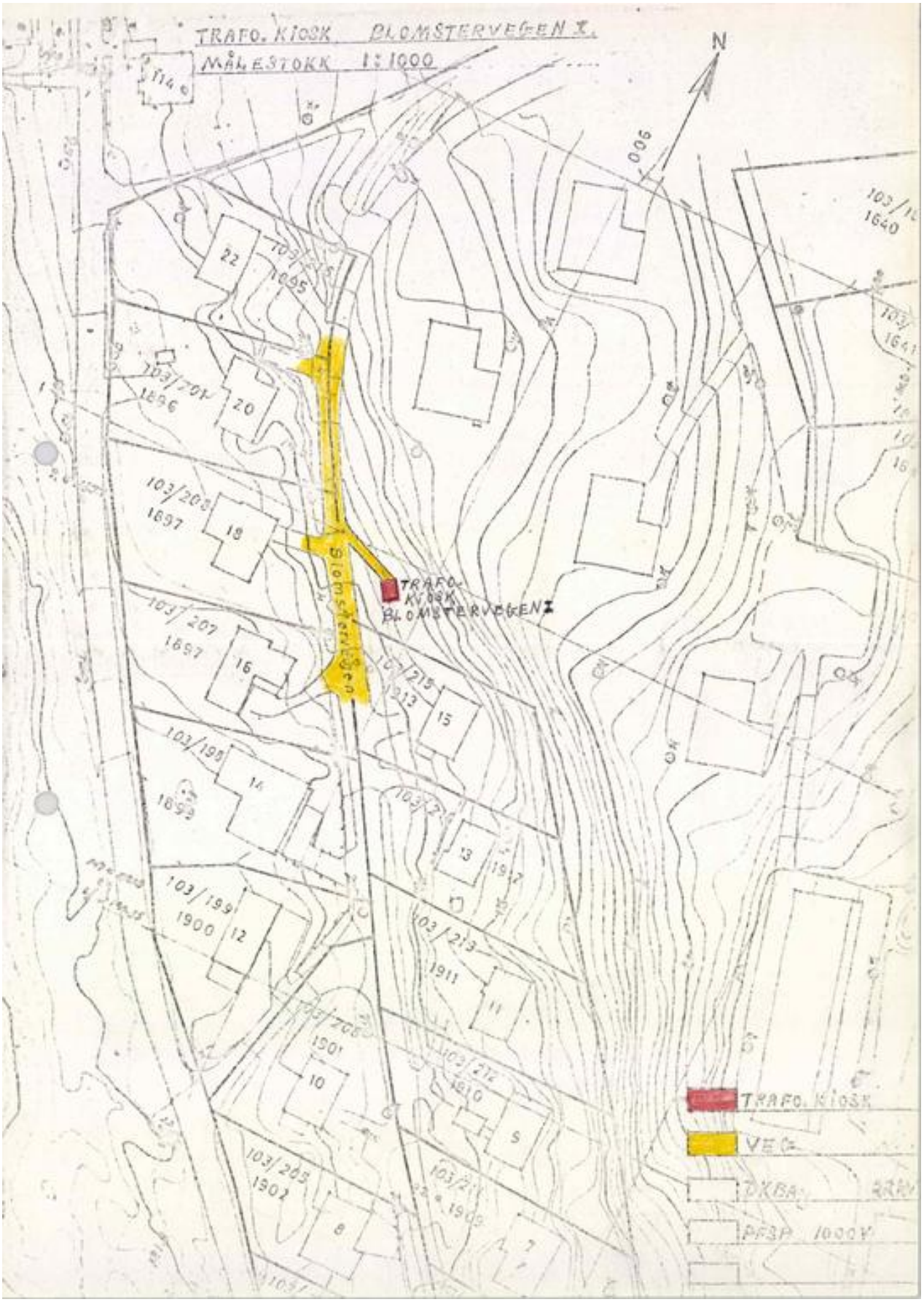
Knut A.Lorentzen
formann

John Lindbäck
v.formann

Til vitterlighet:

Verdi:kr. 500.-




TRAFO. KIOSK BLOMSTERVEGEN 1.
MÅLESTOKK 1:1000
N
TRAFO. KIOSK
BLOMSTERVEGEN 1
Blomstervegen
TRAFO. KIOSK
VEG
DKBA
PFSP 1000V

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

A/L Rælingen Boligbyggelag

Sandbekkveien 4 c,

2010 Strømmen.

Etter besiktigelse foretatt den 23.mars 1973 gis herved midlertidig brukstillatelse av Boligblokk A2 på eiendommen

Ødegården gnr. 103/216.

Merknader:

1. Utbrytingsverktøy mangler.
2. Div. sanitærutstyr mangler.
3. Prisluftsinntak skal være påsatt avstengningsventil og samlekopp m/tappekran for kondensvann i tilfluktsrommet.
4. Prisluftsinntakets ventil skal være påsatt rist utvendig.

Gjenpart sendt:

Eivind Normann Nilsen, Boks 200, 1601 Fredrikstad.
Folkeregistret, Løvenstad, 2010 Strømmen.
Særleggerkontrollør, her.
Feiermester, her.

Besiktiget av : Einar Berntsen.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 2.mai 1973.

Rælingen, den 26.mars 1973.
Rælingen Bygningsvesen

Olav Hovland

Olav Hovland
avd. ing.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Nr. 1656

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens §99 meddeles herved ferdigattest

for ...Boligblokk 42...:... under sak nr. ...213/69...

approberte byggearbeider på eiendommen ...Ødegården...

gnr. ...103... bnr. ...218... i Rælingen

Eier? ...Rælingen BBL... Adr.: ...Sandbekkvn. 4 B, 2006 Lørenskog

Anmerkninger:

Besiktigelsen er foretatt den ...30/8-74... av ...Einar Dæhlen...

Rælingen komm. bygningskontroll, den ...30/8-74...

.....
Bygningssjef

.....
Avdelingsingeniør

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Nils Henrik Andersen
Åsenhagen 12c

2020 SKEDSMOKORSET

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
01.07.2019 /	2019/1369-7/HANRON	103/218	19/217	103/218	12.08.2019

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Blomstervegen 39B, 2005 RÆLINGEN
Gnr/bnr: 103/218
Tiltakshaver: Nils Henrik Andersen

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 05.08.2019.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 50 00
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til interne:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til Rælingen kommune. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

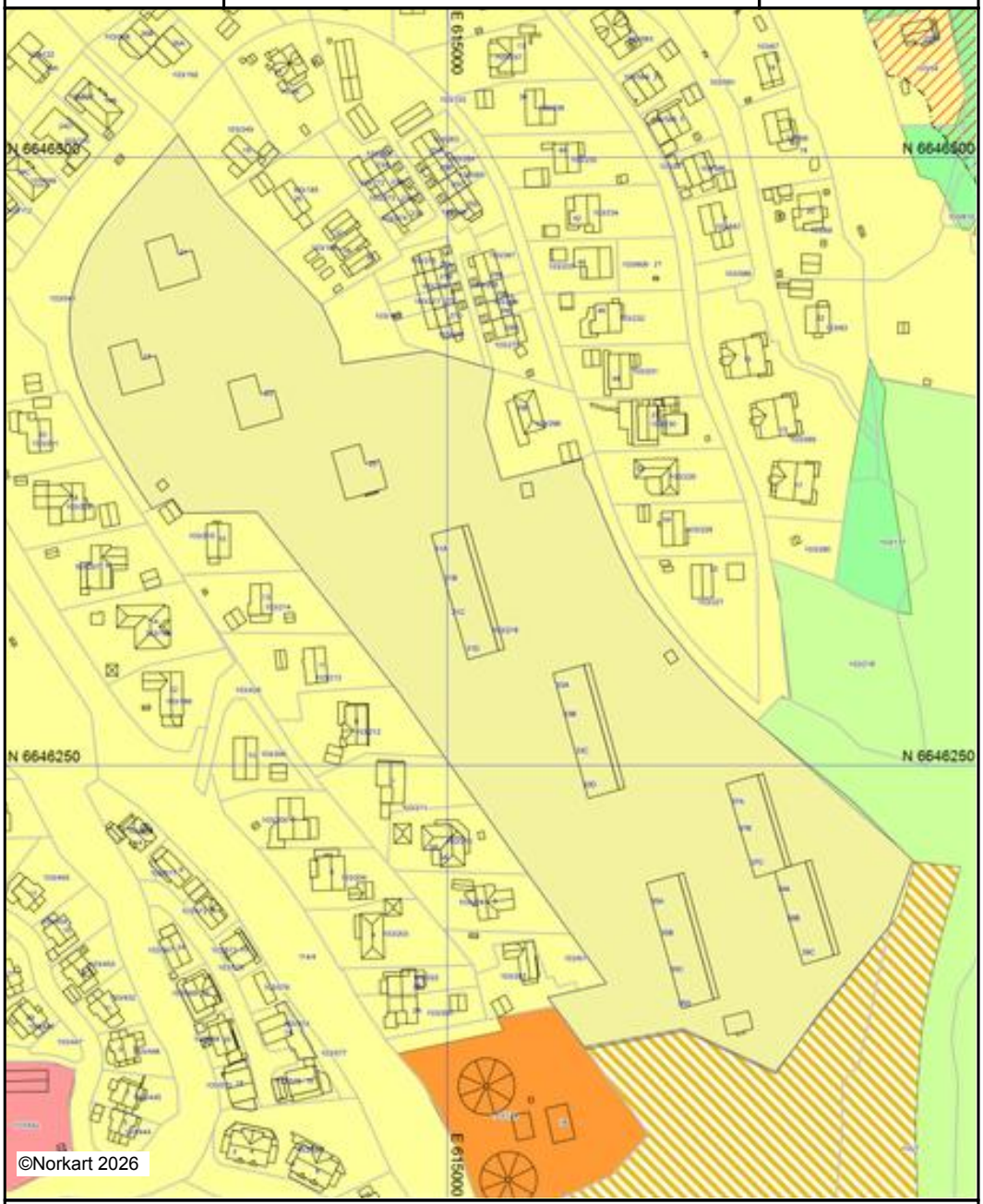
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 31B
Utskriftsdato: 03.09.2026
Målestokk: 1:2500

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



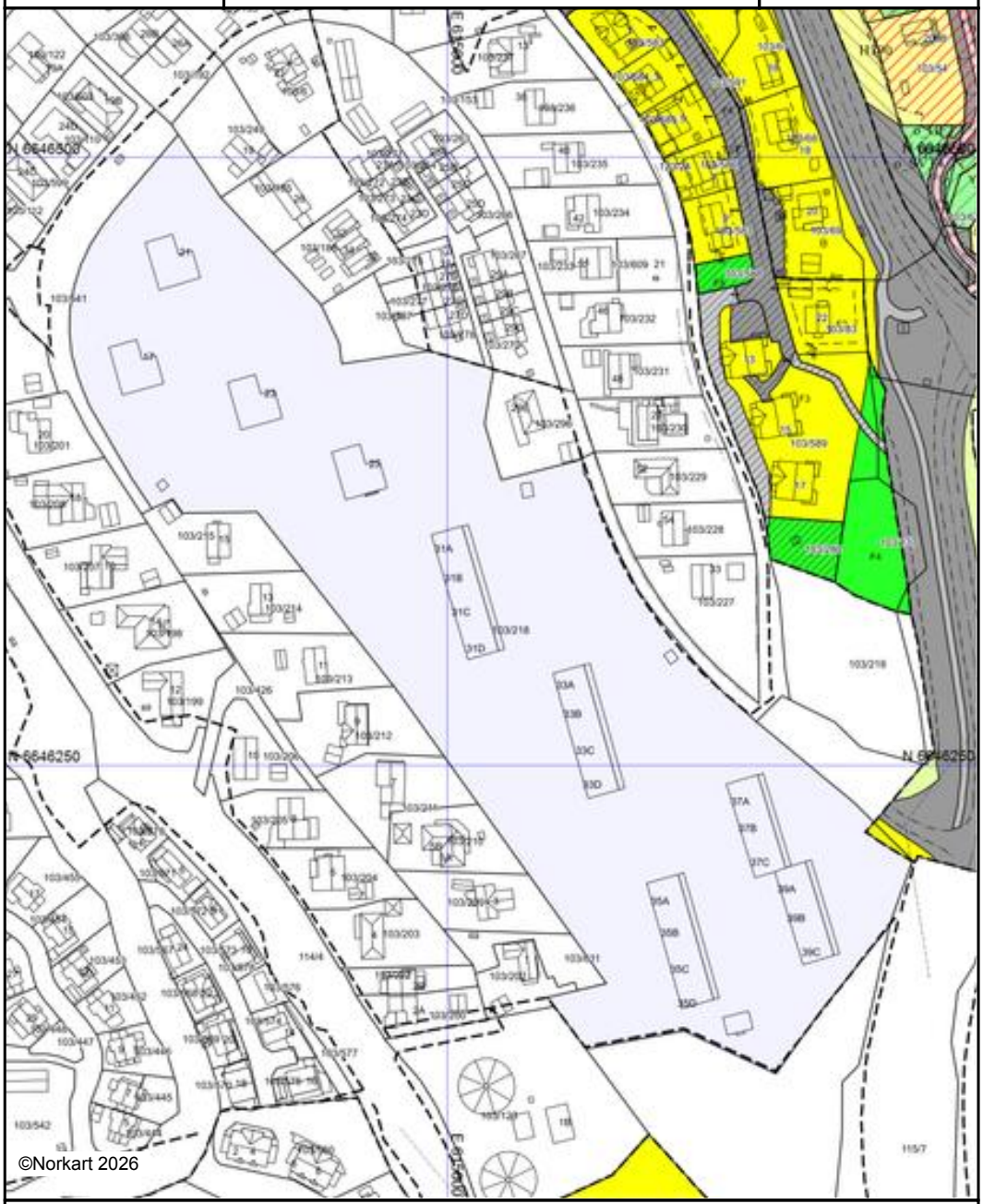
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 31B
Utskriftsdato: 03.09.2026
Målestokk: 1:2500

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

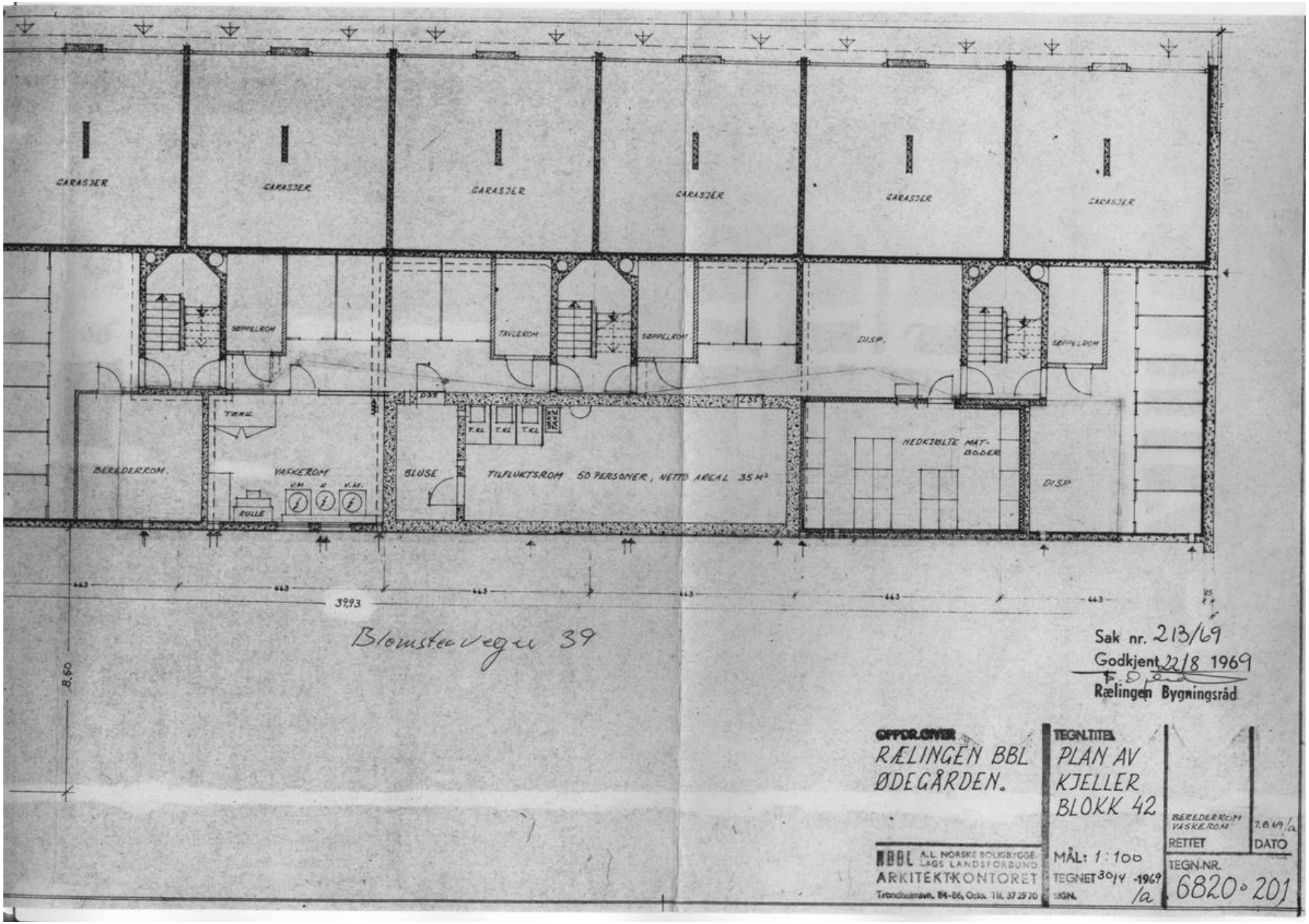
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

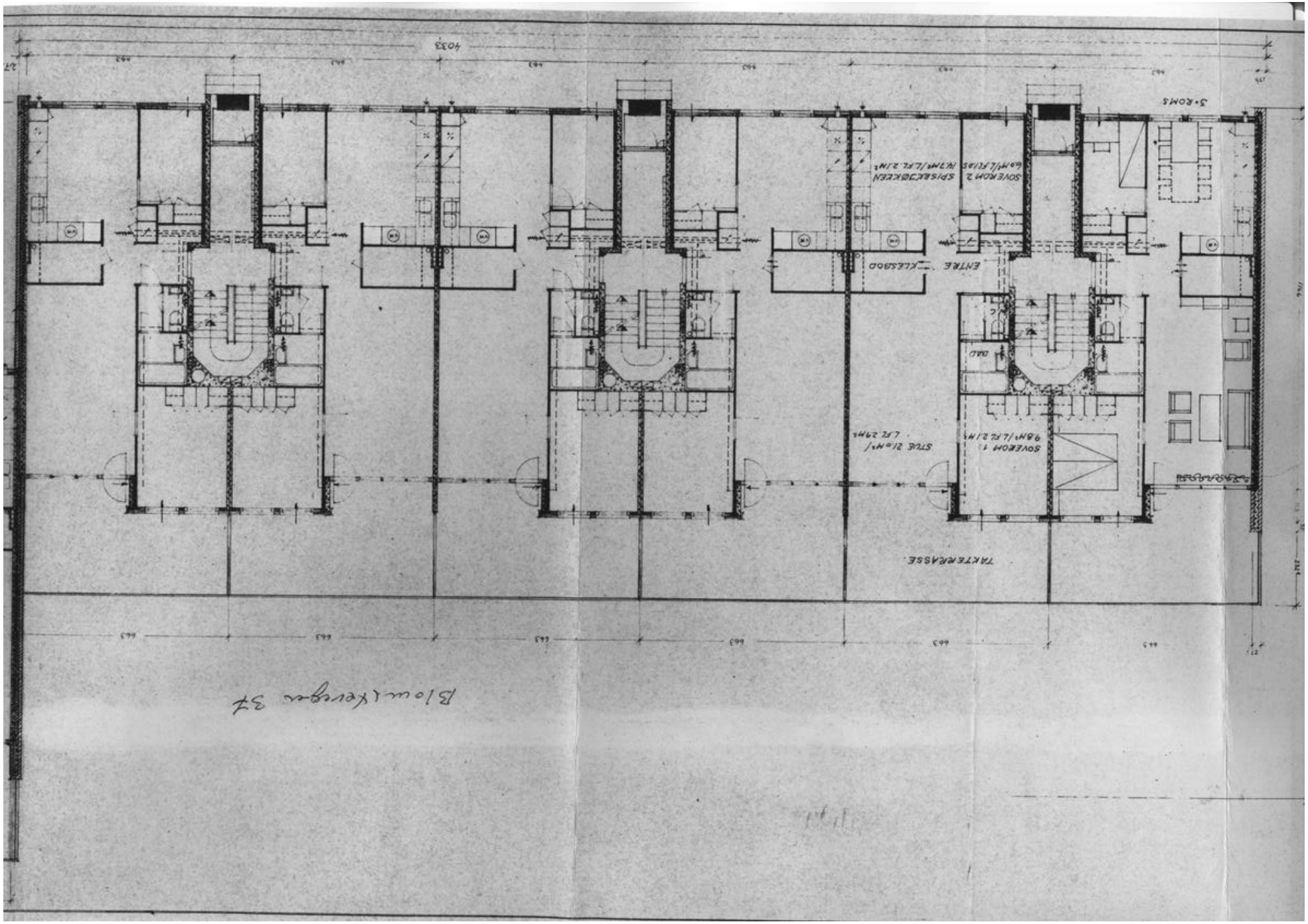
Reguleringsplan PBL 2008

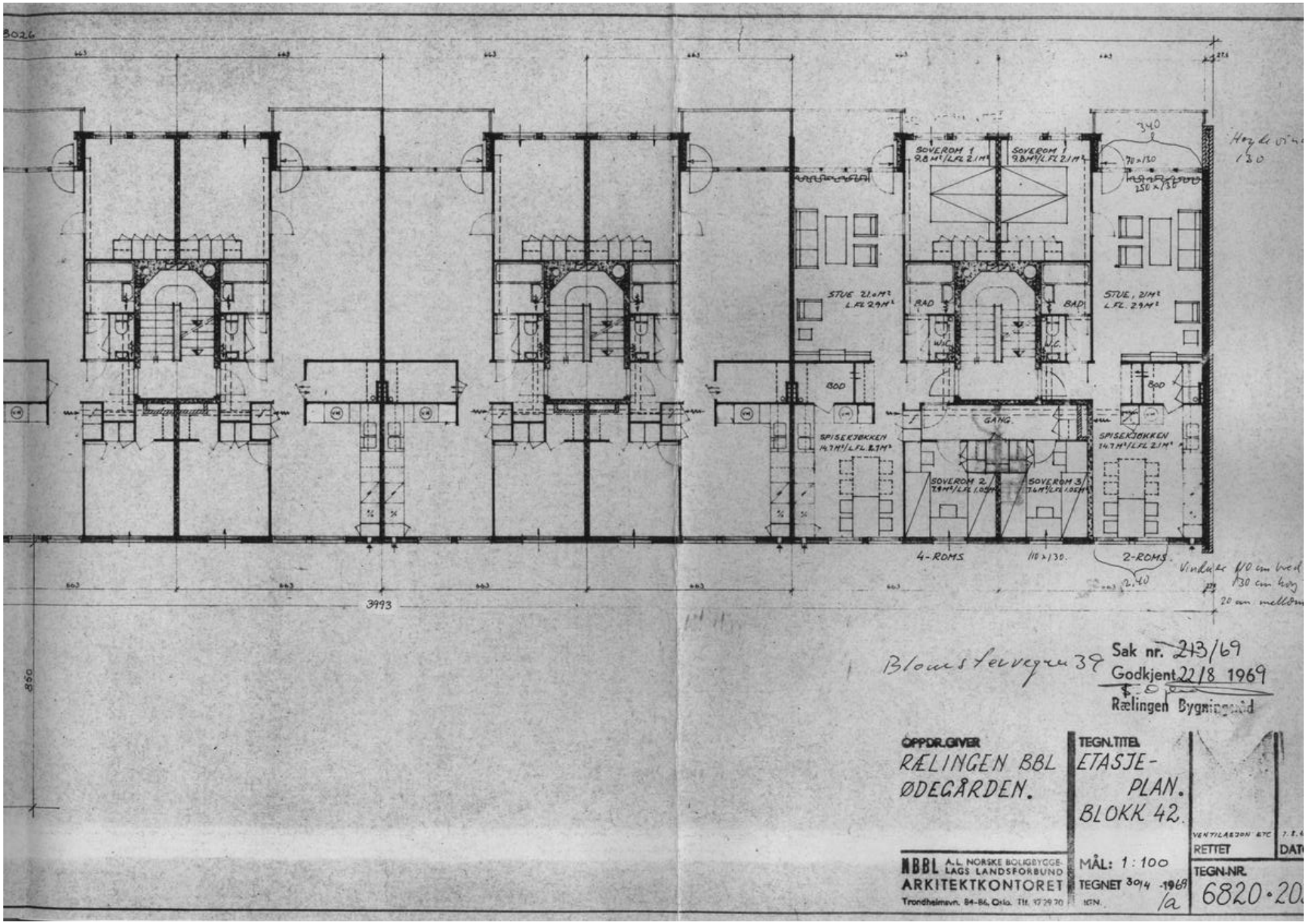
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
SØPPELROM
TAVLEROM
SØPPELROM
DISP.
SØPPELROM
BEREDERROM.
VASKEROM
SLUSE
TILFLUKTSROM 50 PERSONER, NETTO AREAL 35 M²
MEDKJØLTE MAT-GODER
DISP
RULLE
39,93
8,60
Blomstervegen 39
Sak nr. 213/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Bygningsråd
OPPDRAGIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN.TITTEL
PLAN AV
KJELLER
BLOKK 42
BEREDERROM
VASKEROM
RETTET
7.8.69/a
DATO
MÅL: 1:100
TEGNET 30/4 -1969
SIGN. /a
TEGN.NR.
6820-201
A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70


Blomstervegen 37
4033
TAKTERRASSE
SOVEROM 1
STUE 21,0M²/
5-ROMS



Blomstervegen 39

Sak nr. ~~213~~/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Bygningsråd

OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.

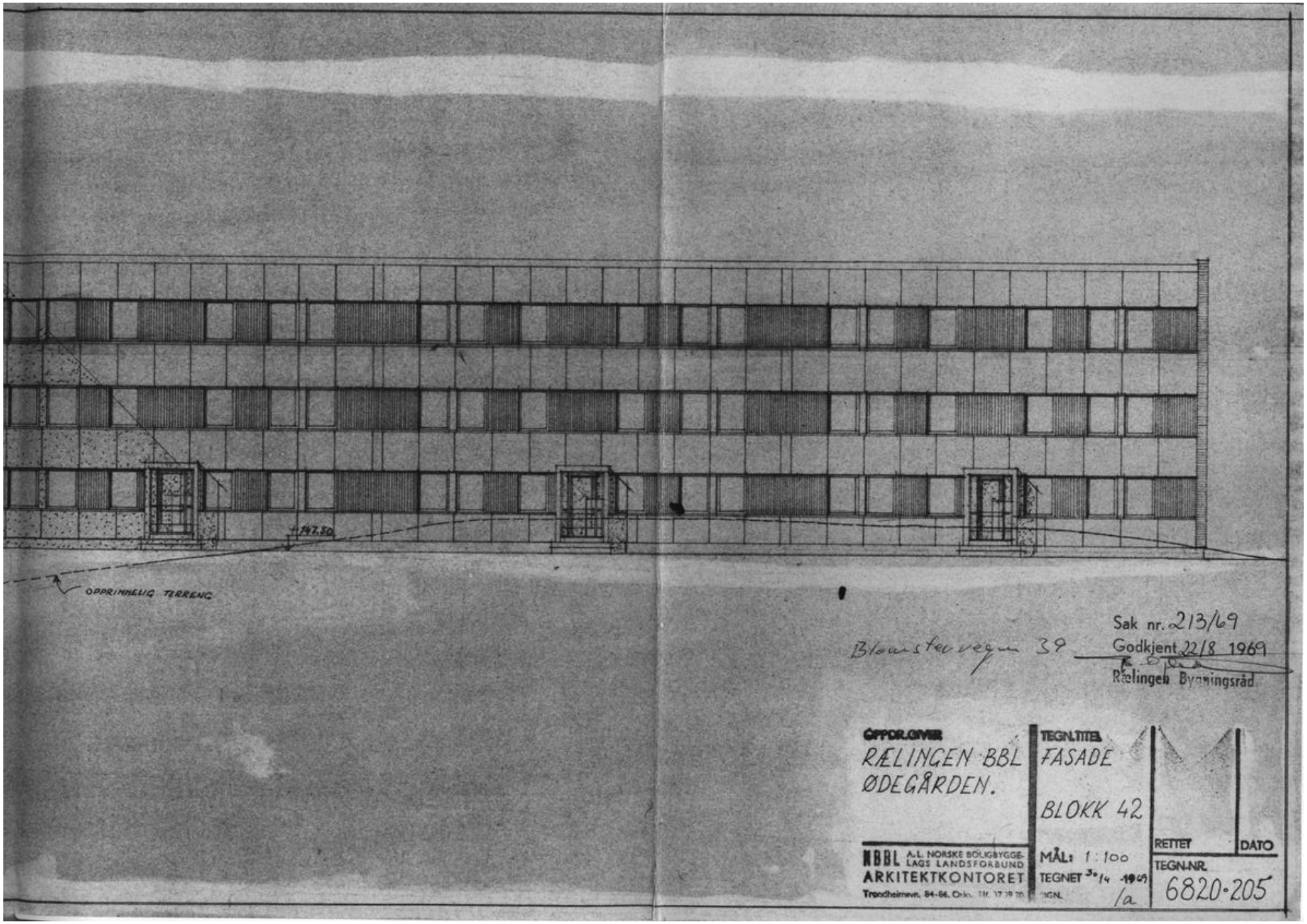
TEGN.TITEL
ETASJE-
PLAN.
BLOKK 42.

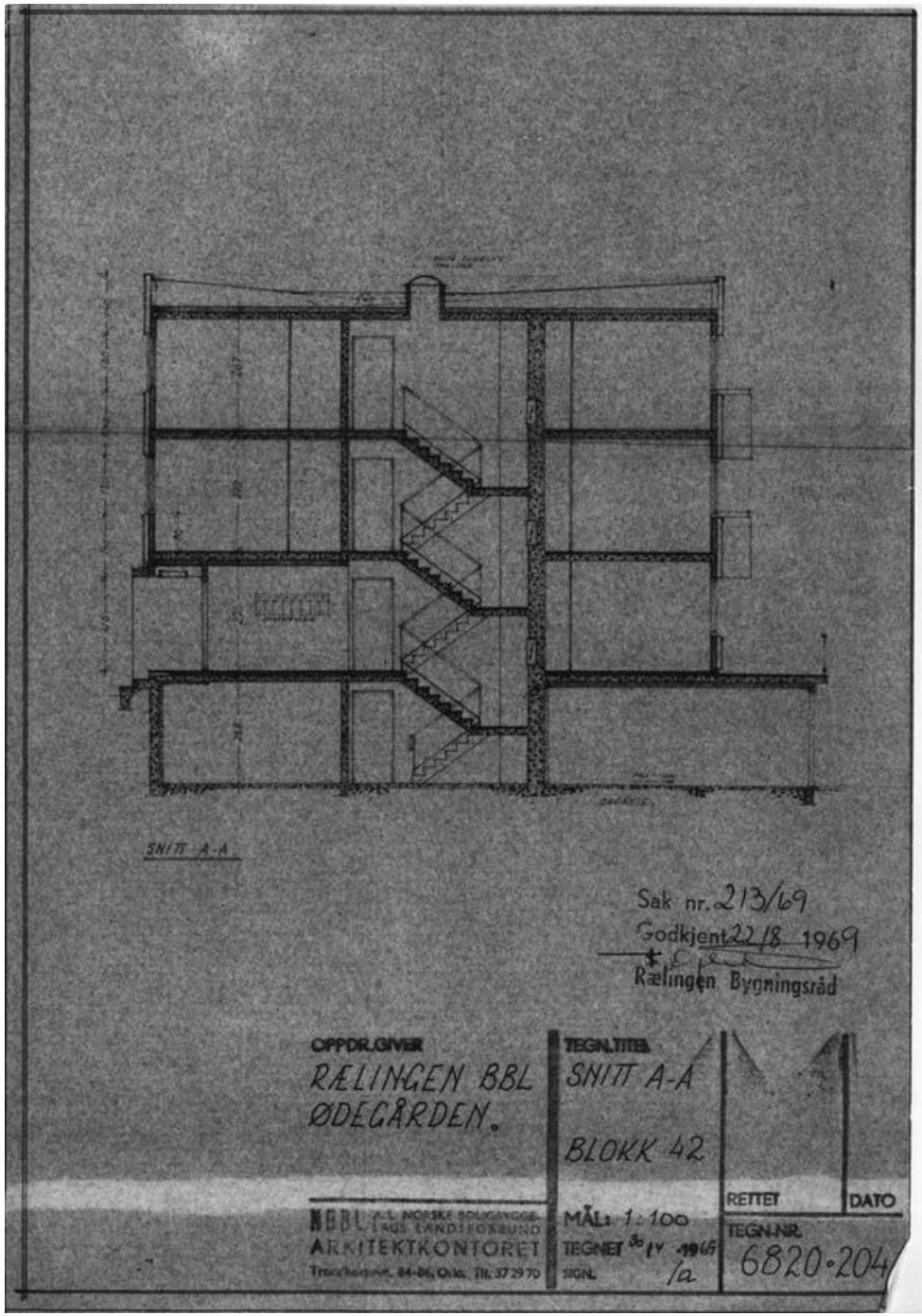
MÅL: 1:100
TEGNET 30/4 -1969
IGN.

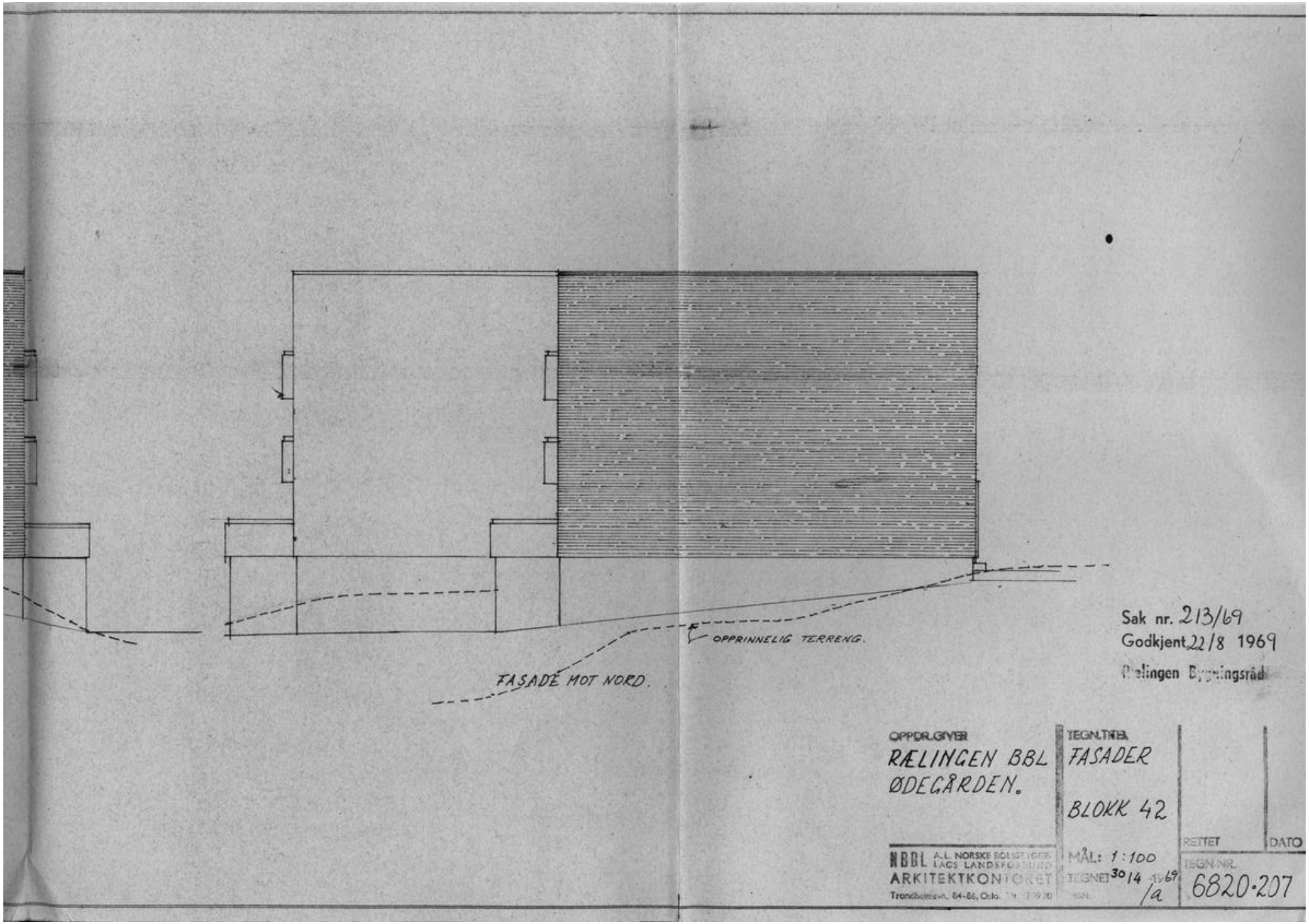
VENTILASJON ETC
RETTET

TEGN-NR.
6820·20

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 17 29 70


+147.50
OPPRINNELIG TERRENG
Blomstervegen 39
Sak nr. 213/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Byggningsråd
OPPDRAGSGIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN. TITTEL
FASADE
BLOKK 42
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 17 78 70
MÅL: 1:100
TEGNET 30/4 1969
SIGN. /a
RETTET
DATO
TEGN.NR.
6820-205


SNITT A-A
Sak nr. 213/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Bygningsråd
OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN.TITTEL
SNITT A-A
BLOKK 42
RETTET
DATO
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Tr... 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70
MÅL: 1:100
TEGNET 30/IV -1969
SIGN. /a
TEGN.NR.
6820-204



Sak nr. 213/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Byggningsråd

OPPDRGIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.

TEGN.TITEL
FASADER

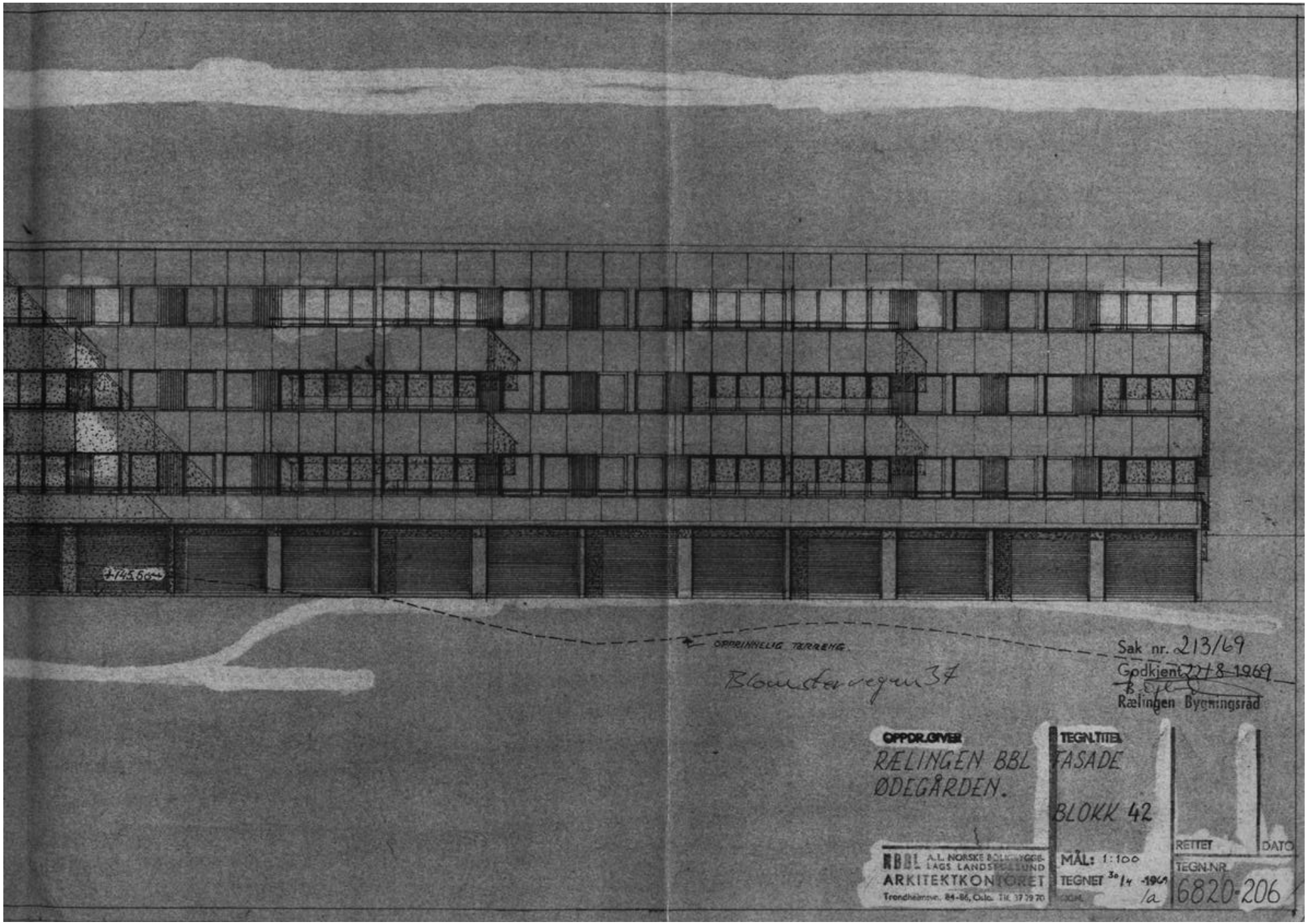
BLOKK 42

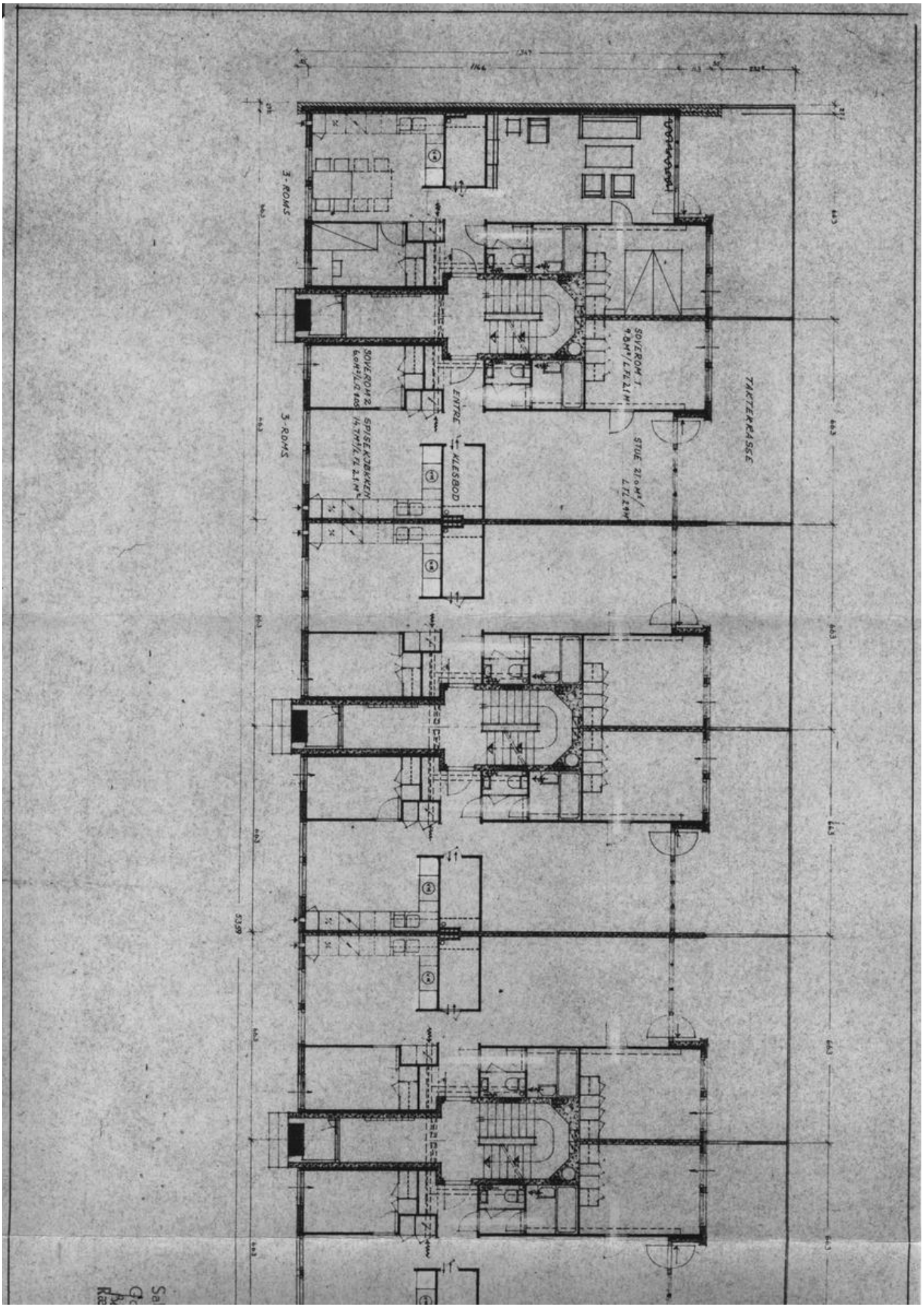
RETTET | DATO

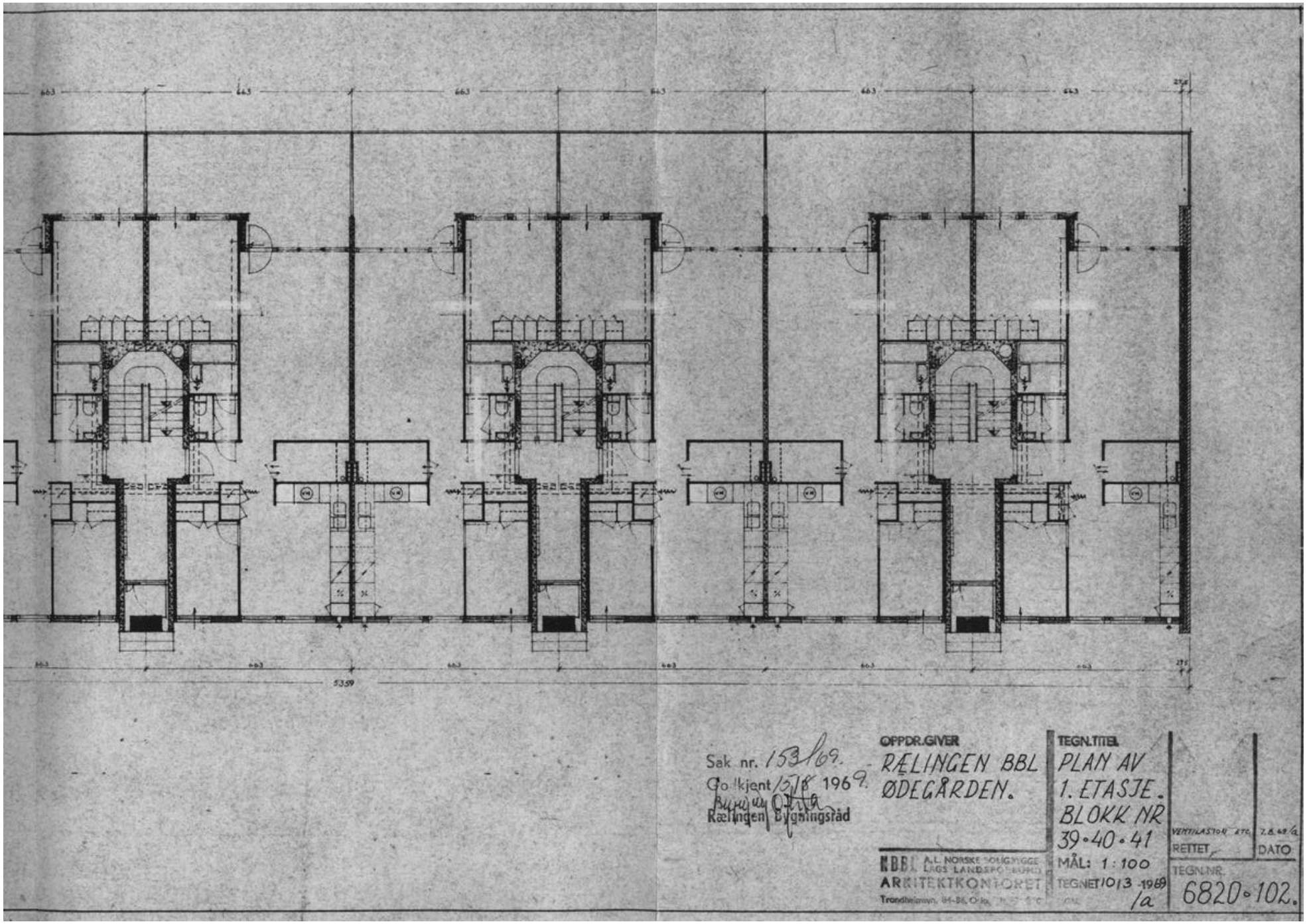
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 64-66, Oslo. Tlf. 77970

MÅL: 1:100
TEGNET 30/4 1969
KONTR.

TEGN.NR.
6820-207
/a


+175.50
OPPRINNELIG TERRENG
Blomstervegen 37
Sak nr. 213/69
Godkjent 22/8 1969
Rælingen Bygningsråd
OPPDRAGSGIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN. TITTEL
FASADE
BLOKK 42
RETTET
DATO
A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70
MÅL: 1:100
TEGNET 30/4 -1969
KONTR.
TEGN. NR.
6820-206
1a


3-ROMS
SOVEROM 2
SPISEKJØKKEN
ENTRE
KLESBOD
3-ROMS
SOVEROM 1
STUE
TAKTERRASSE



Sak nr. 153/69.
Godkjent 15/8 1969.
Rælingen Bygningsråd

OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.

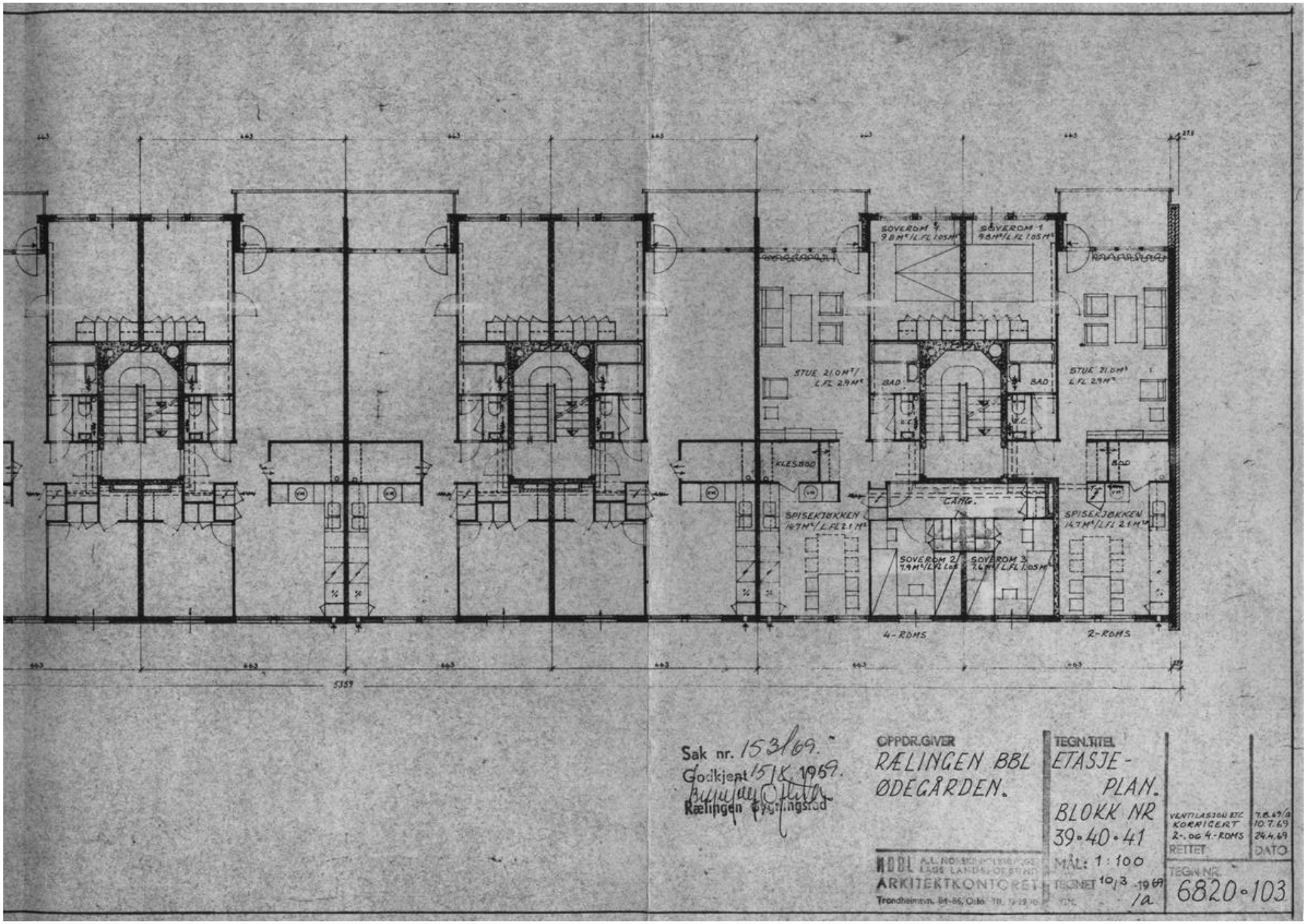
TEGN.TITTEL
PLAN AV
1. ETASJE.
BLOKK NR
39-40-41

MÅL: 1:100
TEGNET 10/3 -1969
/a

VENTILASJON ETC. RETTET 7.8.69/a DATO

TEGN.NR.
6820-102.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo



Sak nr. 153/69.
Godkjent 15/8 1969.
Rælingen byggningsråd

OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.

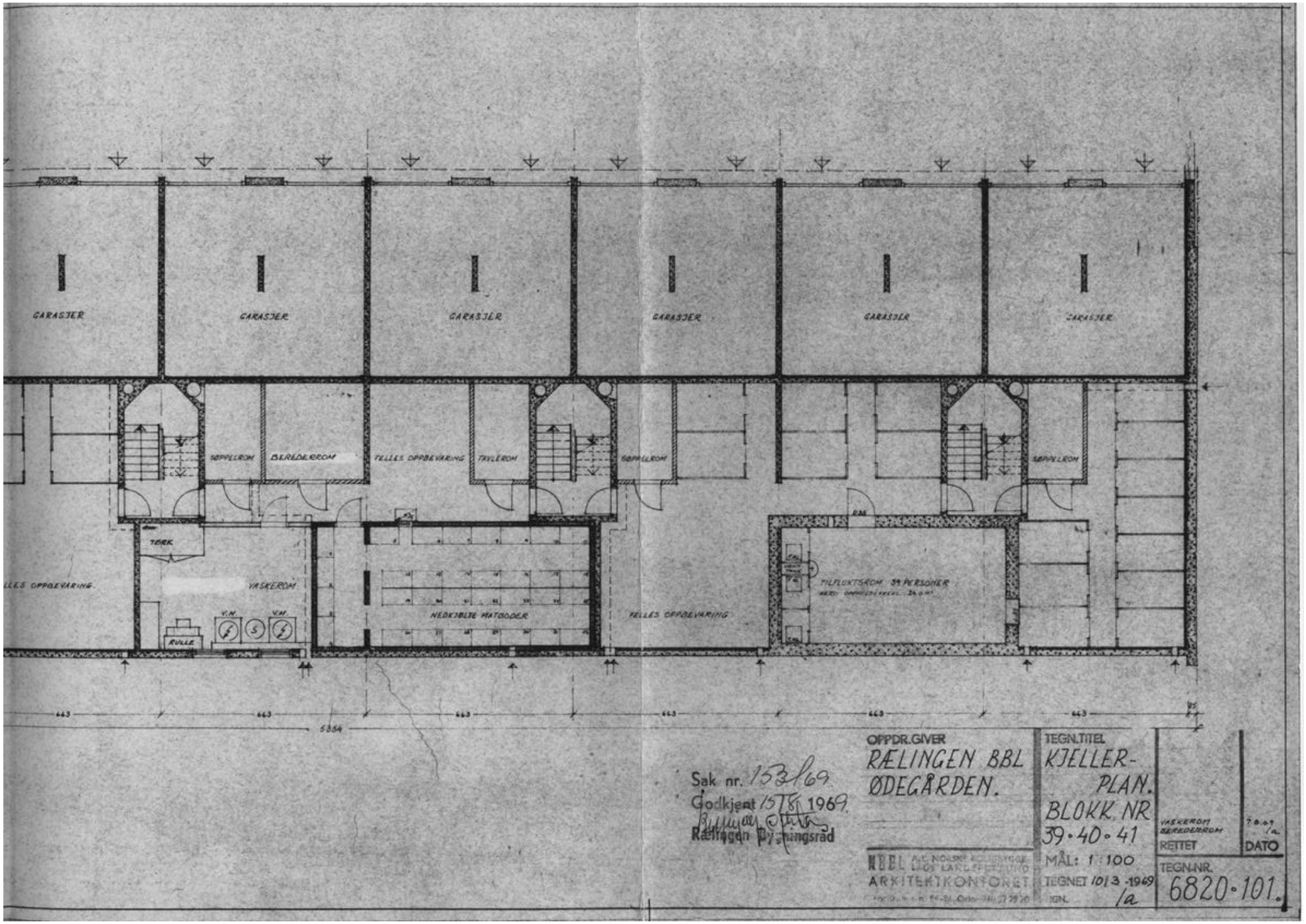
TEGN.TITEL
ETASJE-
PLAN.
BLOKK NR
39·40·41

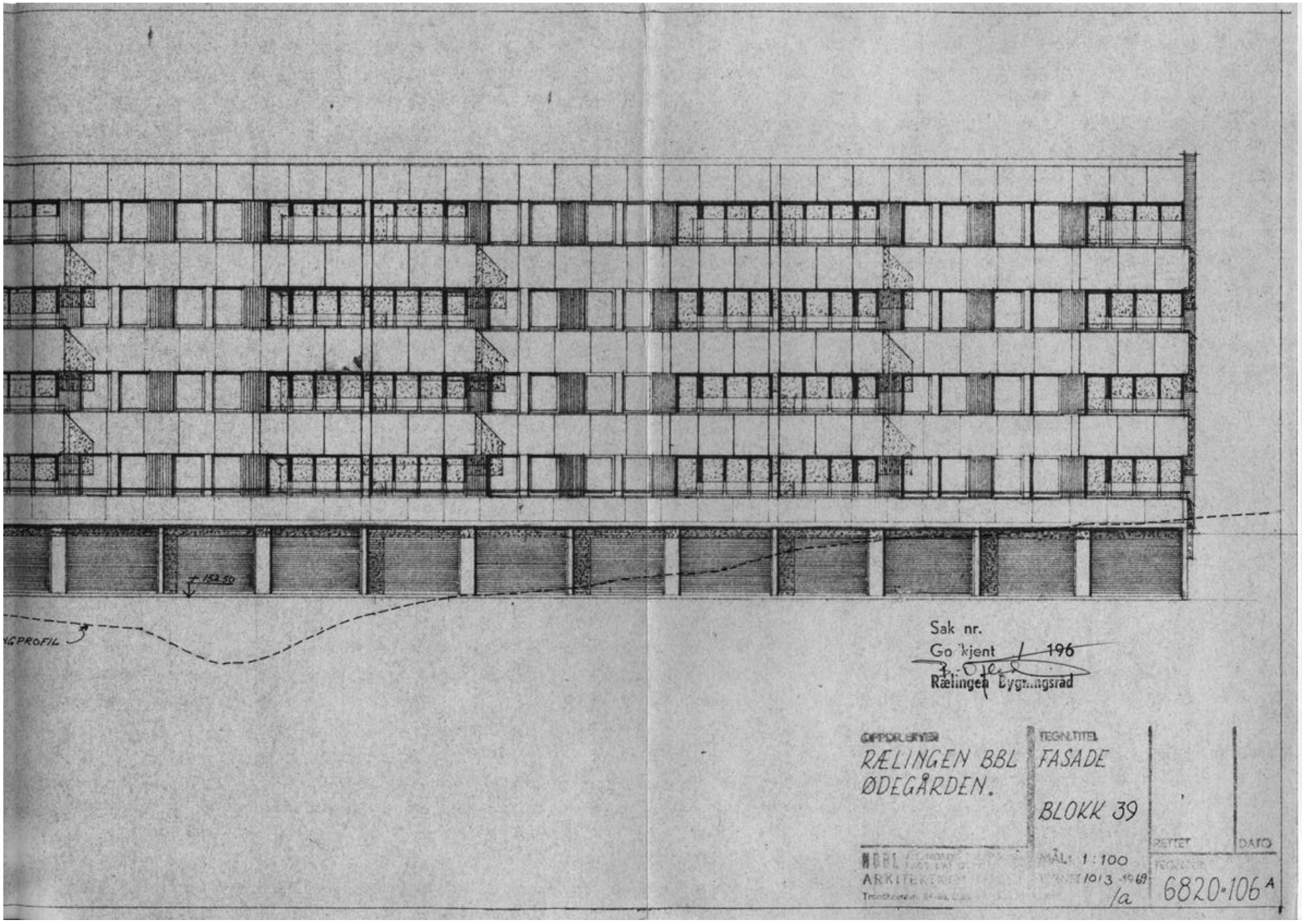
MÅL: 1:100
TEGNET 10/3 -1969
KTR. /a

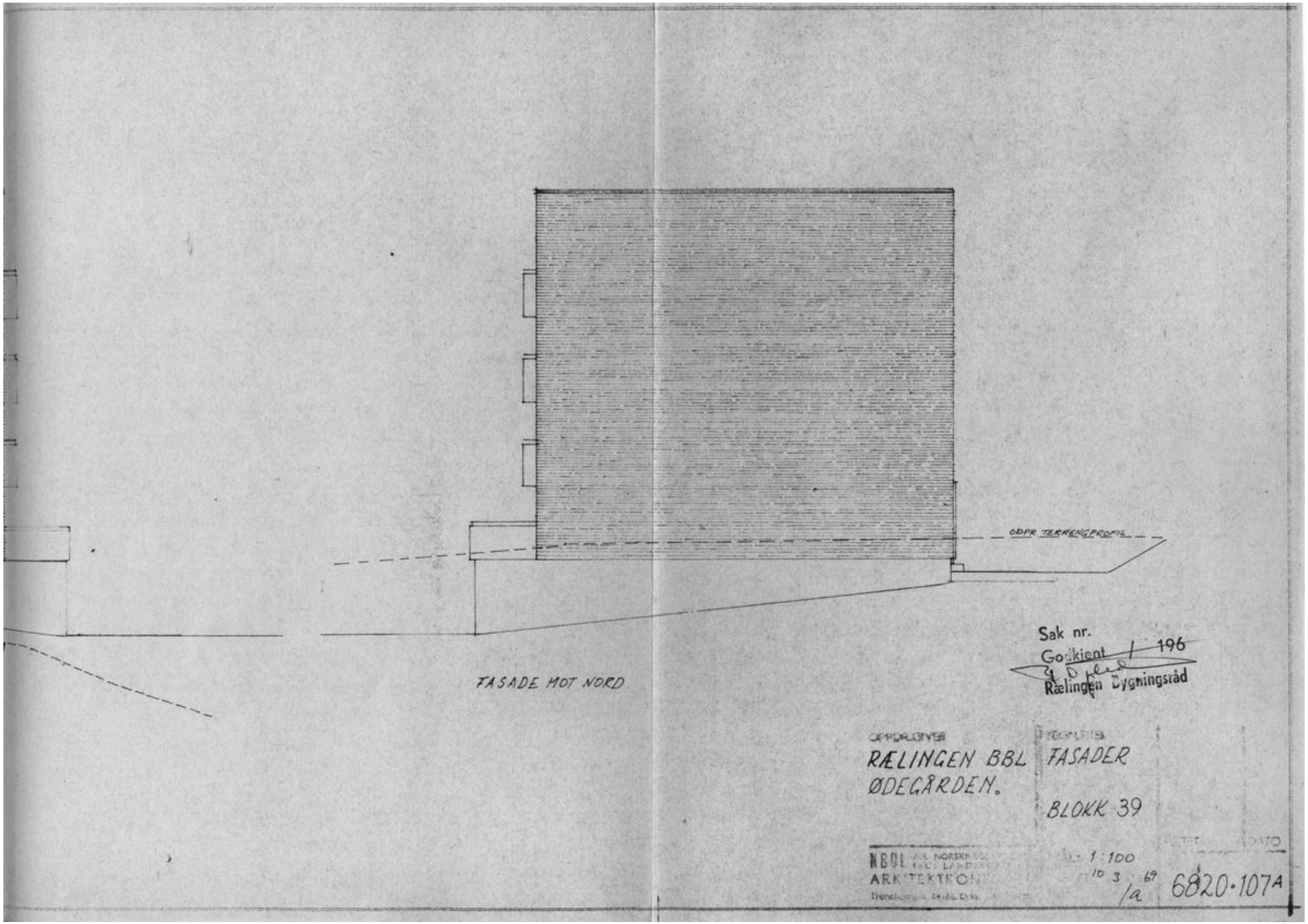
NBBL A.L. NORSK BOLIGBYGGERLAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo

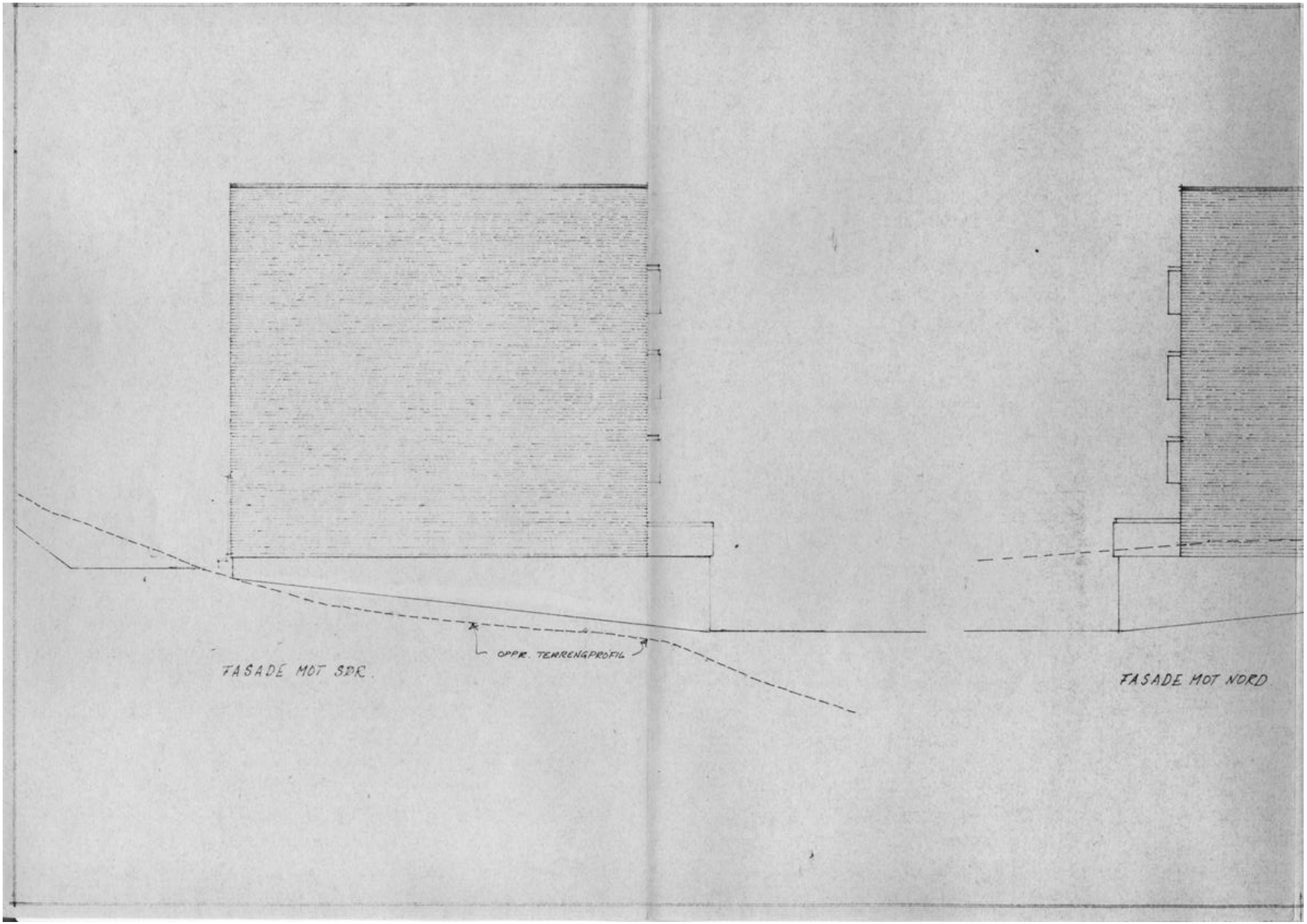
RETTET	DATO
VENTILASJON ETC KORRIGERT	7.8.69/a
2-. OG 4-ROMS	10.7.69
	24.4.69

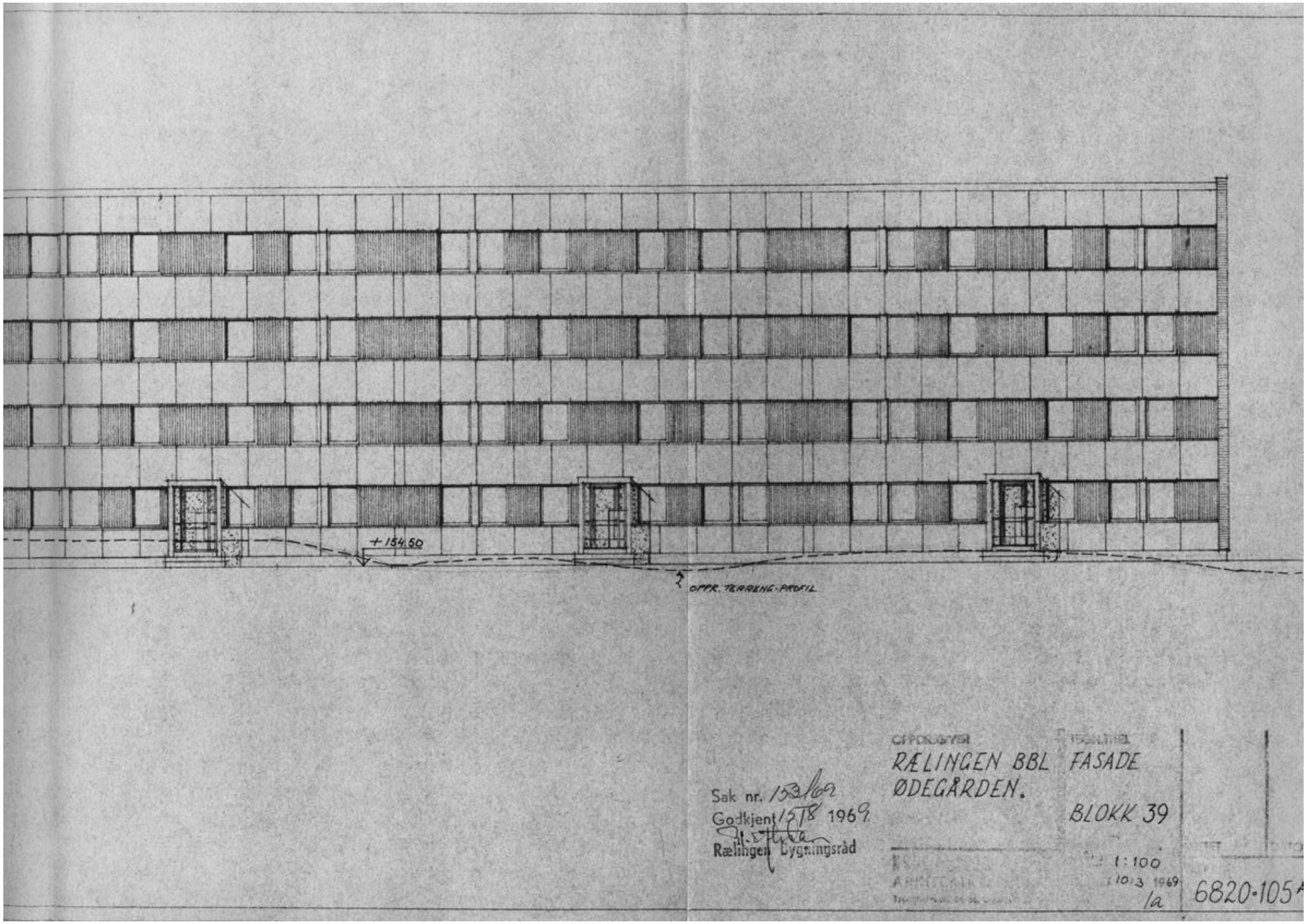
TEGN.NR.
6820·103

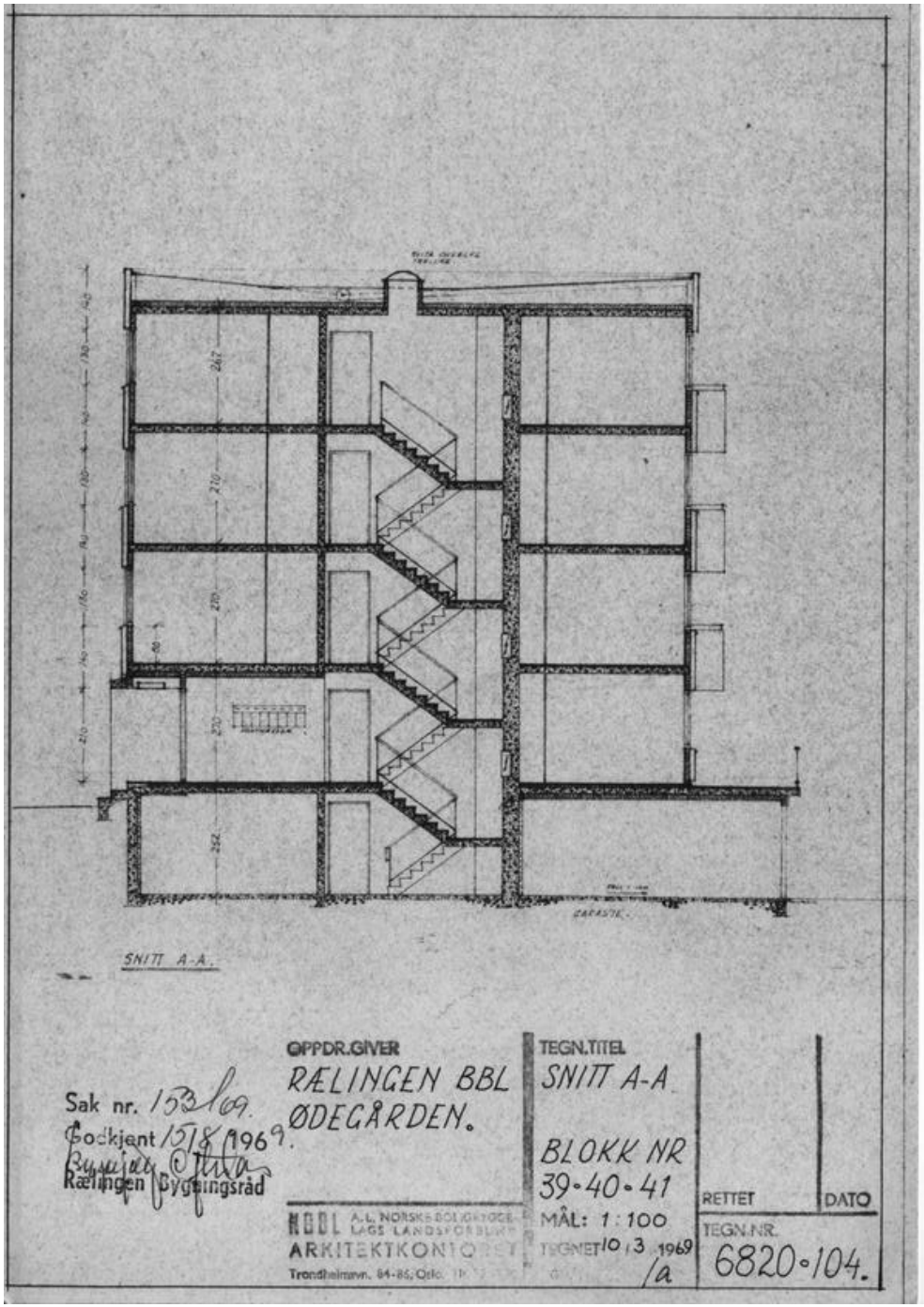

GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
GARASJER
SØPPELROM
BEREDERROM
FELLES OPPBEVARING
TAVLEROM
SØPPELROM
SØPPELROM
TØRK
VASKEROM
V.M.
V.M.
RULLE
NEDKJØLTE MATRODDER
FELLES OPPBEVARING
TILFLUKTSROM 39 PERSONER
663
663
663
663
663
663
5354
Sak nr. 153/69
Godkjent 15/8 1969
Rælingen Bygningsråd
OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN.TITEL
KJELLER-
PLAN.
BLOKK NR
39-40-41
MÅL: 1:100
TEGNET 10/3-1969
IGN. 1a
VASKEROM
BEREDERROM
RETTET
DATO
7.8.69
1a
TEGN.NR.
6820-101.


+ 152.50
NGPROFIL
Sak nr.
Godkjent 196
Rælingen Bygningsråd
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
FASADE
BLOKK 39
MÅL: 1:100
1013 1969
6820-106 A


ØDDR TERRENGPROFIL
FASADE MOT NORD
Sak nr.
Godkjent 196
Rælingen Bygningsråd
OPPDRAGSGIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
FASADER
BLOKK 39
NBOL
ARKITEKTKONTOR
1:100
10 3 69
1a
6820-107A


OPPR. TERRENGPROFIL
FASADE MOT SØR.
FASADE MOT NORD.


+154.50
OPPR. TERRENG.-PROFIL
Sak nr. 153/69
Godkjent 15/8 1969
Rælingen Byggningsråd
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
FASADE
BLOKK 39
1:100
10/3 1969
1a
6820-105


SNITT A-A.
Sak nr. 133/69.
Godkjent 15/8 1969.
Rælingen Byggningsråd
OPPDR.GIVER
RÆLINGEN BBL
ØDEGÅRDEN.
TEGN.TITEL
SNITT A-A
BLOKK NR
39-40-41
MÅL: 1:100
TEGNET 10/3 1969
RETTET
DATO
TEGN.NR.
6820-104.
NBBL
A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo.

Br. 1664

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens §99 meddeles herved ferdigattest

for ...Boligblokk..... under sak nr. ..153/69...

approberte byggearbeider på eiendommen ...Ødegården.....

gnr. ...103..... bnr. .....218..... i Ølingen

Eier: Ølingen BBL..... Adr.: Sandbekkvn. 4 B, 2006 Løvenstad

Anmerkninger:

Besiktigelsen er foretatt den .29/8-74.. av Einar Berntsen....

Ølingen kons. bygningskontroll, den .30/8-74.

.....
Bygningssjef

.....
Avdelingsingeniør



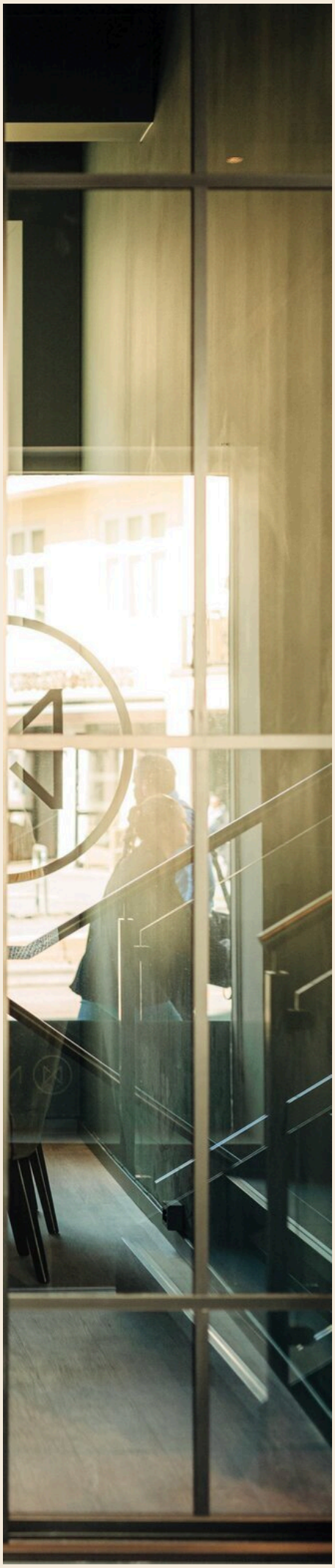


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blomstervegen 37A 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 103, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kasper Arbøll Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.hansen@nordvikbolig.no
466 36 001

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: