NORDVIK

Blomstervegen 17

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Blomstervegen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
41	Vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren og romslig 2-r med balkong og høy standard fra 2019 | Parkering | Populært område med kun 5 min til Lillestrøm!

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 448 167,-**
Fellesgjeld	**88 381,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 061,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

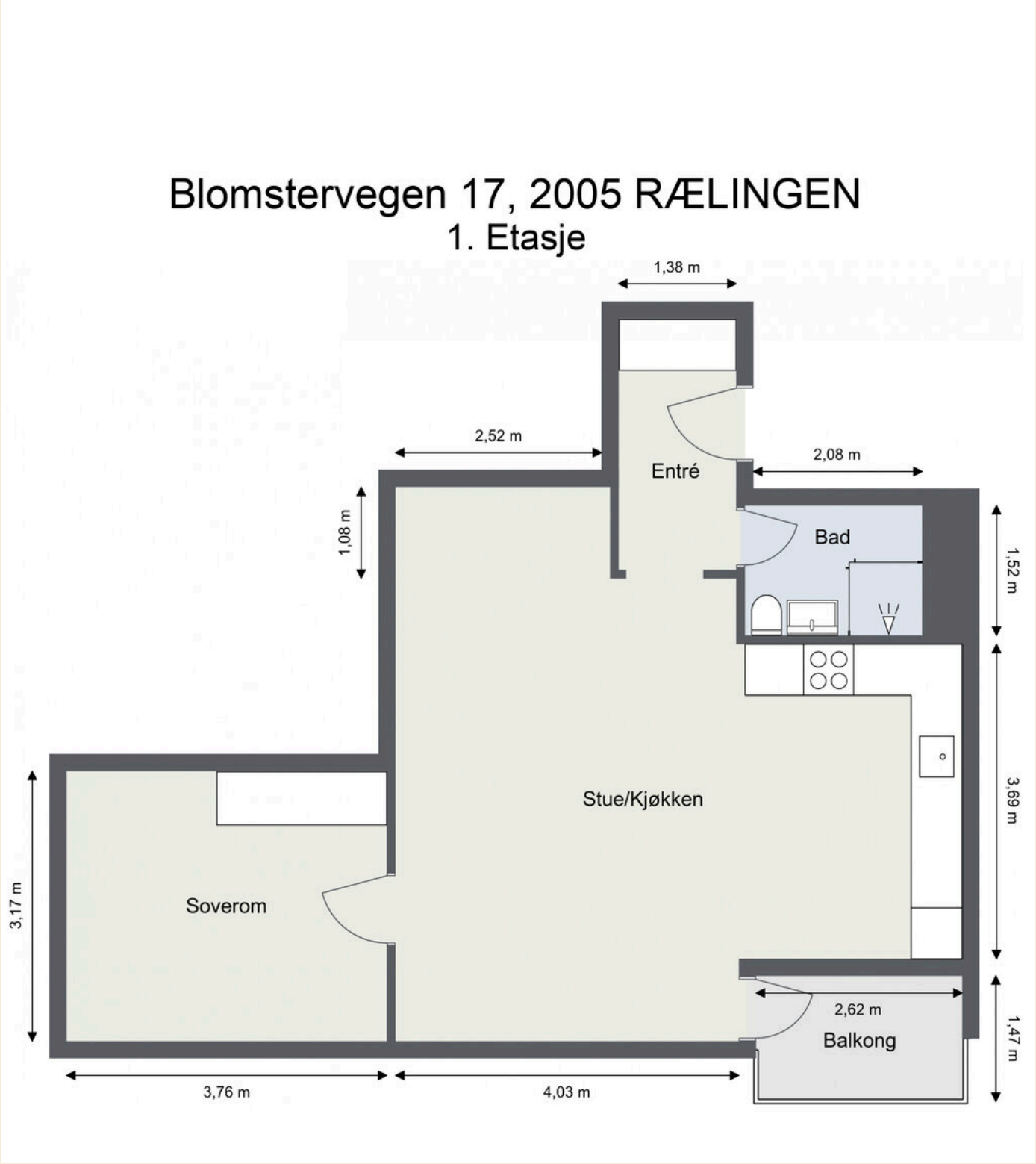
Kort fortalt

Velkommen til Blomstervegen 17!
En flott og romslig 2-roms i høy første etasje, beliggende i populære Blomstervegen i Rælingen – et ideelt område for deg som ønsker å bo litt utenfor bykjernen, men samtidig ha kort vei til det meste. Det er kun fem minutter med bil til Lillestrøm. Området byr også på kort vei til bussforbindelser, dagligvarebutikker og flotte rekreasjonsmuligheter. Det er mulighet for parkeringsleie.

Boligen har standard fra 2019 og fremstår med rene linjer og tidsriktige materialvalg. Det er stue og kjøkken i en åpen og luftig løsning som gir en god romfølelse. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong. Kjøkkenet er fra 2019 og har flere integrerte hvitevarer, og badet holder samme standard med behagelig gulvvarme. Videre finnes et romslig soverom.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Moderne og velutstyrt kjøkken fra 2019.





Innredningen består av hvite slette fronter, laminat benkeplate og overlimt oppvaskkum.

Leiligheten ligger usjenert til og har minimalt med innsyn.



Her kan solen nytes.





Leiligheten fremstår som svært romslig og luftig.

Videre er det fint plass til både sofa- og spisegruppe.



33097018125344





Det er montert en tøff spilevegg.

Rommet er delikat innredet, med tilsvarende flater som oppholdsrommene



Badet er fra 2019. Lekkert innredet med store fliser og gulvvarme.





Entréen gir et godt førsteinntrykk av hva som venter deg.

Store vindusflater og utgang til balkong sørger for rikelig med tilgang til naturlig lys.











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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0125/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN
Gnr 103, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 21 i Ødegården Borettslag, org.nr. 952012738

Selger
Miriam Isabel Adolfsen Raaum

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
88 381,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 438 381,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 448 167,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 457 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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: Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 3 m² og 2 m².

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Utgang til balkong på ca. 3 m²

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder på totalt 5 m².

Standard
Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av hva som venter deg. Det er pent laminatgulv og lysmalte vegger, noe som går igjen videre i leiligheten. Godt med oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue
Stor og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen

har de samme flatene som i entréen med en stilig kontrastvegg som pent bryter. Store vindusflater og utgang til balkong sørger for rikelig med tilgang til naturlig lys. Leiligheten ligger usjenert til og har minimalt med innsyn. Videre er det fint plass til både sofa- og spisegruppe.

Kjøkken
Moderne og velutstyrt kjøkken fra 2019. Det er gode oppbevaringsmuligheter i både hylle - og benkeskap samt gode arbeidsflater. Innredningen består av hvite slette fronter, laminat benkeplate og overlimt oppvaskkum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert waterguard og komfyrvakt. Kjøleskap med frysedel er pent plassert i nisje. Varmtvannsbereder på ca. 120 fra 2020 er plassert her.

Bad
Badet er fra 2019. Lekkert innredet med store fliser og gulvvarme. Rommet er godt utnyttet med plassbesparende løsninger som vegghengt servantskap med skuffer, speilskap med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.

Soverom og lagring
Soverommet i leiligheten ligger i tilknytning til stuen. Rommet er delikat innredet, med tilsvarende flater som oppholdsrommene. Det er god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeskap.

For ekstra lagringsbehov er det tilgang til to disponible kjellerboder på hhv. 3 kvm og 2 kvm samt skap i felles kjølerom i kjeller.

Parkering
Beboer og gjesteparkering med førstemann-til-mølla prinsippet, men man kan også stå på liste for fast garasjeplass og oppstillingsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Høst 2023: Nye brannslokningsapparater og seriekoblete røykvarslere
Sommer 2025: Rehabilitering av lekeplasser
Høst 2025: Rørfornying og ny ladepark for elbiler
Vår 2026: Kontroll av el-anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på bad. Trekke jord fra skap til bad. Bytte lampe på bad. Koble til speilskap. 11.06. 2019, Helset elektro AS.

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: Nye automatsikringer i sikringsskap. Bytte lampe på bad. Koble til speilskap. Satt opp ny stikk til varmeovn på soverom. Satt opp ny stikk til vifte på kjøkken. Byttet alle stikkontakter. Taklampe soverom, kjøkken og gang. Arbeid utført av: Helset Elektro AS, 06.11.2019. Montering av lampe over spisebordet, trekke kabel fra stikkontakten til lampen og montering av plejd. Solid Elektro AS, 01.03.2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei.
Eventuell kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget skal gjennomføres 7. mai 2026 i regi av borettslaget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det etablert flere og nye elbilladere i 2025, installasjon og administrasjon levert av Elaway.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying, som omfattet alle overvannsrør, bunnledninger og soilrør. Startet høsten 2024 og ble ferdigstilt desember 2025 av TT-teknikk.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei.
Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres rens av hele ventilasjonsanlegget høsten 2026. Arbeidet gjøres av Aktiv Ventilasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 24. mars 2026.

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? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 24. mars 2026.

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

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

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:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Høy alder. Registrert noen som tar i karmen ved åpning og lukking.
- Varmtvannstank: Ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.
- Vannledninger: Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket.
- Kjøkken (gulv): Knirk i gulv nær innredning.
- Bad (avtrekk): Ikke tilstrekkelig lufttilførsel.
- Balkongdør: Høy alder.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøkkenvifte. Kjøleskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord og veggfeste til TV.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med elektrisitet. Det er gulvvarme på bad.

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 6431 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 4 061,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3 239
Stipulerte avdrag: kr 291
Stipulerte renter: kr 381
Kabel-tv: kr 150

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste med mer. Listen er ikke uttømmende.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 725 302,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 901 208,- 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 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og bredbånd grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 196 boenheter fordelt på 9 blokker, 4 punktblokker og 5 langblokker
- Borettslaget har adressene Blomstervegen 17, 19, 33, 35, 37, 39 og Prost Refsums veg 21, 23, 25
- Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL
- Borettslaget har avtale med Telia
- Borettslaget har gratis fellesvaskeri

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
Av andre større saker kan nevnes:
- Maling av oppganger
- Utskiftning av alle vannfiltrene
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Etablert ny kum ved Blomstervegen 37
- Merking av alle kjellerrom i borettslaget
- Utvidet kontroll av alle teglsteinsfasader
- Rørfornying av alle soilrør og overvannsrør
- Inngåelse av avtale med nytt renholdsfirma
- Kontroll av alle røykvarslere i fellesarealene
- Gjennomgang av avtale med TV- og internettleverandør
- Utskiftning av utelamper i Blomstervegen 33, 35, 37 og 39

Planer for arbeid i 2025/2026
- Maling av oppganger
- Installering av nye el.-billadere
- Ferdigstille arbeidet på balkongene
- Rørfornying (avløpsrør og overvannsrør)
- Planlegge avfallsbeholdere for glass og metall
- Utbedring av balkonger i langblokkene og panel i punktblokkene

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 88 381,-pr. 30.04.2026
Avdrag: Kr 291,-
Rentekostnader: Kr 381,-

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Rentesats: 5,20%
Type: Annuitetslån
Restgjeld per 30.04.26: 19 536 460
Terminer: 12
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 10 597,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste er underskudd på kr 4 723 598. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr. 16 260 978,-. Per mai 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

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. SP0002486691

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 46 431 kvm (Eiertomt)
Fellestomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plen, busker og trær. I tillegg er det sittegrupper og lekeplass som innbyr til et sosialt naboskap.

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 Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et populært boligområde i Rælingen kommune. Området har nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Rælingen er omkranset av store skogs- og turområder, med flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er kort vei inn til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover marka. Videre er det gangvei til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en koselig varmestue.

Fra boligen er det også kort vei til Lillestrøm. Du kan blant annet sykle ned til Nebbursvollen friluftsbad, et flott badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Slynga, Kiwi Aamodt, Joker og Coop Extra Buholen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Øgardshøgda, som ligger kun 200 m fra eiendommen og Logn som ligger ca. 550 m fra eiendommen. Buss til Lillestrøm tar knappe fem minutter. I tillegg er det ekspressbusser som tar deg med til Oslo på 30 minutter. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen, 19 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på BANENOR sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.04.1972.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, i henhold til reguleringsplankart fra Rælingen kommune. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Området fremstår som et etablert boligområde, hovedsakelig bestående av lavblokker, småhus og eneboliger. Fv301 Øvre Rælingsveg ligger vest for eiendommen.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

10.03.1971 - Dokumentnr: 101220
Type heftelse: Bestemmelser om veg og vann-/kloakkledninger

09.10.1974 - Dokumentnr: 106110
Type heftelse: Bestemmelser om trafostasjon/kiosk

11.06.1975 - Dokumentnr: 103088
Type heftelse: Bestemmelse om bruksrett til lekeplass

13.08.1986 - Dokumentnr: 106394
Type heftelse: Bestemmelser om trafostasjon/kiosk

23.03.1988 - Dokumentnr: 102580
Type heftelse: Bestemmelser om veg og vann-/kloakkledninger, og tett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

07.06.1990 - Dokumentnr: 5402
Type heftelse: Ekspr. til gj.føring av reguleringsplaner for Øvre Rælingsvei, Parsellene "Blomstervegen - Hagastubakken" og "Hagastubakken - Stormyrvegen øst".

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 103/153, 103/280, 103/296 og 103/541 i Rælingen kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 675,- 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
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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blomstervegen 17

Nabolaget Ødegården borettslag - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	**14 min** 1.2 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	**23 min** 1.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**18 min** 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**7 min** 3.4 km

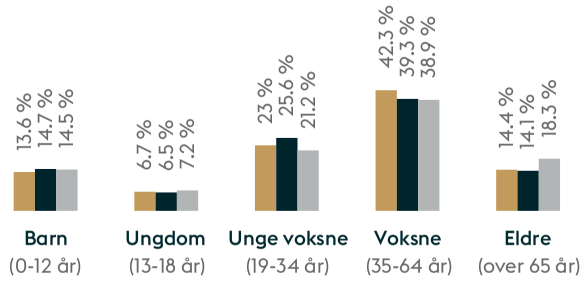
Offentlig transport

Øgardshøgda Linje 310, 330	**3 min** 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**5 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 21.5 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 72 barn	**8 min** 0.5 km
Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	**14 min** 1.2 km
Torva barnehage (0-5 år) 74 barn	**14 min** 1.2 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 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Ødegården ballbane	6 min 🚶
⚽ Øgardshøgda ballplass	10 min 🚶
🚵 Feel24 Rælingen	13 min 🚶
🚵 Puls Marikollen	4 min 🚗

Støynivået

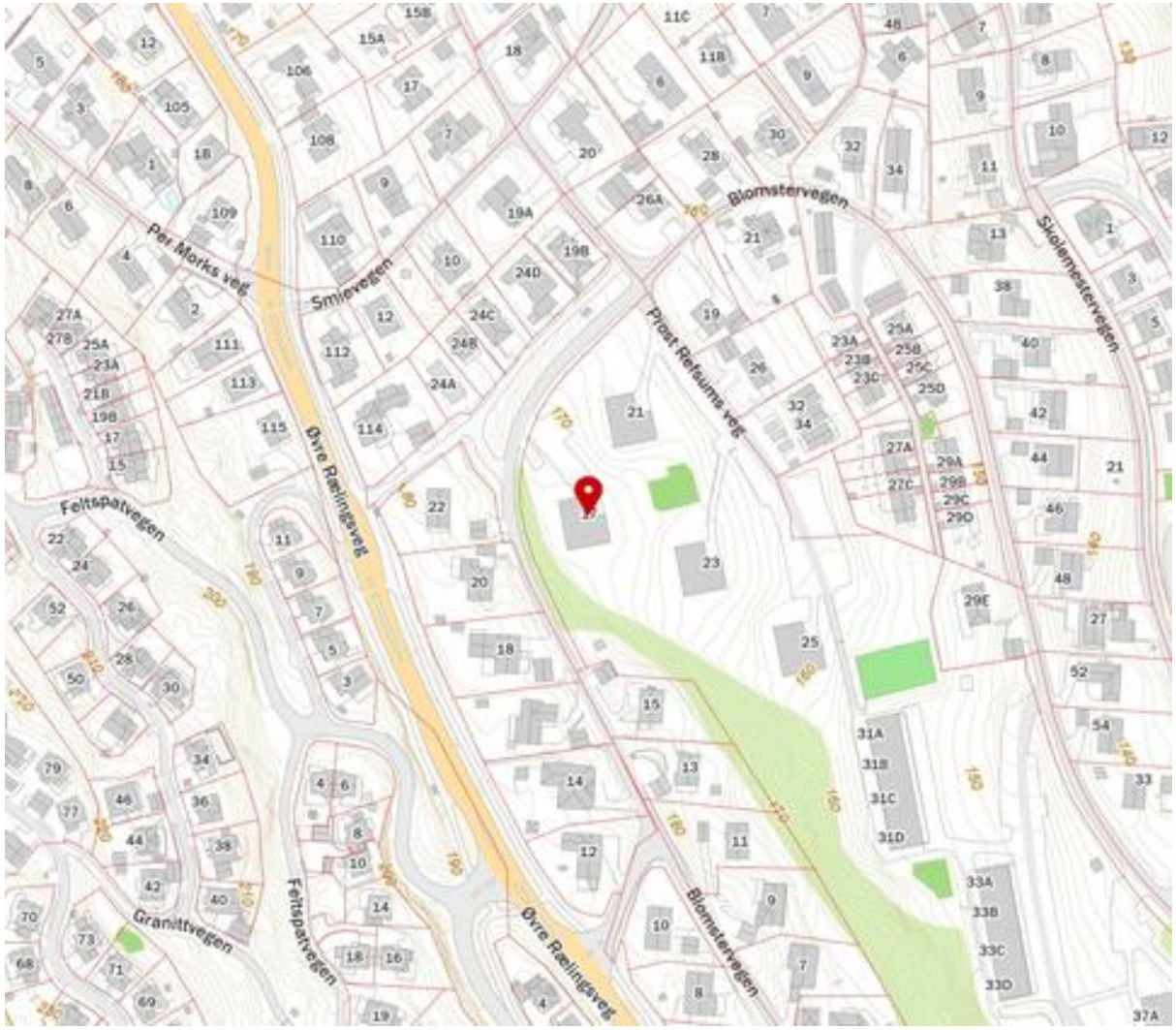
Lite støynivå 96/100

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

Tilstandsrapport

Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN

Leilighet | Byggeår: 1972 | BRA-i: 55 m²

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

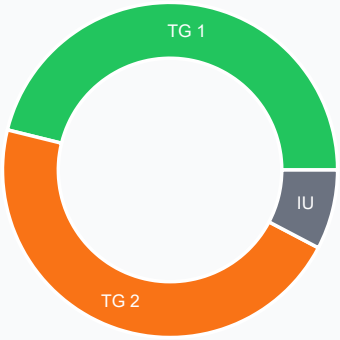
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (6)

Varmtvannstank, Vannledninger, Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Avtrekk (Bad - 1. etasje), Dører, Vinduer

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (2)

Rekkverk og håndløper, Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1994.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1994.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut dører, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Beskrivelse

Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 meter.

Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppussingen.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 24 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Vurderte forhold

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er knirk i gulvet nær innredningen. Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet i badet.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og metall.
Det er utført rørfornying av avløpsrør i 2025.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold
Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Berederen er montert i benkeskapet på kjøkkenet, uten tilstrekkelig tilkomst.
Det er fremvist fakturakopi på montasje av berederen, datert 12.02.2020.

Vurderte forhold

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Plassering, tilkoblinger, lekkasjesikring og tilstand er derfor ikke kontrollert. Når berederen ikke kan inspiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til slitasje, lekkasjer og sikring mot vannskader.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: 2019
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2019	Varmekabel i bad. Trekke jord fra skap til bad. Nye automatsikringer i Sikringskap. Bytte lampe på bad. Koble til speilskap. Sette opp ny stikk til varmeovn på soverom. Sette opp ny stikk til vifte på kjøkken. Byttet alle stikkontakter. Taklampe på soverom, kjøkken og gang.
2022	Montasje av lampe over spisebord, trekke kabel fra stikk til lampen og montasje av Plejd.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,48 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Elektrisk arbeid - Se beskrivelse under punktet elektrisk anlegg.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.
Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
60 m²	55 m²	5 m²	-	3 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1972)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	5 m²	-
1. etasje	55 m²	-	-	55 m²	3 m²
Sum Leilighetsbygg	55 m²	5 m²	-	60 m²	3 m²

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 3 m² og 2 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN

Matrikkel: 3224-103/218/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 21

Eier adkomstdokumenter: ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Hjemmelshaver: Miriam Isabel Adolfsen Raaum

Kunde: Miriam Isabel Adolfsen Raaum

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 24.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Miriam Isabel Adolfsen Raaum (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 27.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

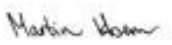
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Miriam Isabel Adolfsen Raaum	9578-5999-4-3782342	2026-04-30 19:45:52

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Miriam Isabel Adolfsen Raaum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2022

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på bad. Trekke jord fra skap til bad. Bytte lampe på bad. Koble til speilskap. 11.06. 2019, Helset elektro AS

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: Nye automatsikringer i sikringsskap. Bytte lampe på bad. Koble til speilskap. Satt opp ny stikk til varmeovn på soverom. Satt opp ny stikk til vifte på kjøkken. Byttet alle stikkontakter. Taklampe soverom, kjøkken og gang. Arbeid utført av: Helset Elektro AS, 06.11.2019. Montering av lampe over spisebordet, trekke kabel fra stikkontakten til lampen og montering av plejd. Solid Elektro AS, 01.03.2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget skal gjennomføres 7. mai 2026 i regi av borettslaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det etablert flere og nye elbilladere i 2025, installasjon og administrasjon levert av Elaway.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying, som omfattet alle overvannsrør, bunnledninger og soilrør. Startet høsten 2024 og ble ferdigstilt desember 2025 av TT-teknikk.

---

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.?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres rens av hele ventilasjonsanlegget høsten 2026. Arbeidet gjøres av Aktiv Ventilasjon.

---

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 24. mars 2026.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 24. mars 2026.

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?

Nei

---

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?

Nei

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: 60-0125/26

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 35B
Dato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

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**

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 følgende:

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 28.04.26
Vår ref.: 409 / 21
Meglers ref.: 60-0125/26

Boligopplysninger

Andel	21	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	409 Ødegården Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Miriam Isabel Adolfsen Raaum	**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 fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.04.26: kr 4 061,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 239	3 239	3 239	3 239	3 239	3 239
Kabel-tv	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	291	291	291	291	291	291
Stipulerte renter	381	381	381	381	381	381
Total	4 061	4 061	4 061	4 061	4 061	4 061

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	19 536 460	88 381	12.11.24 - 31.12.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	19 536 460	12.11.24 - 31.12.42

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 med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 88 372,00	**Andre inntekter**	kr 57,00
Formue	kr 10 597,00	**Utgifter**	kr 4 968,00

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.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ødegården borettslag. Generalforsamlingen avholdes tirsdag 29. april 2025 kl. 18, 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 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Rælingen,

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 til stede 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 29. APRIL 2025.

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024
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 2024
A) Årsregnskapet for 2024 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) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

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 2 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 2023)
Nestleder	: Tove Dahl	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Andre Luther	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Marius Gransjøen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Trine Ramdahl-Johnsrud	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Kari Moi	(valgt for 1 år i 2024)
	: Hanne Einarsen	(valgt for 1 år i 2024)
	: Nana Holstad	(valgt for 1 år i 2024)
	: Andre Dahl	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Alice Lundberg
: Espen Johnsrud
: Steinar Halvorsen
: Karoline Rollan (vara)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Kai Henning Brække	som delegat
: Tove Dahl	som delegat
: Andre Luther	som delegat
: Trine Ramdahl-Johnsrud	som delegat
: Marius Gransjøen	som varadelegat
: Kari Moi	som varadelegat
: Nana Holstad	som varadelegat
: Hanne Einarsen	som varadelegat

BLOKKTILLITSVALGTE

Borettslaget har blokktillitsvalgt i de ulike blokkene.

Blomstervegen 17	- Beate Gransjøen	tlf.	411 75 312
Prost Refsums veg 21	- Thomas Iversen	tlf.	452 00 035
Prost Refsums veg 23	- Karen Valskrå	tlf.	922 44 264
Prost Refsums veg 25	- ingen		
Blomstervegen 31	- ingen		
Blomstervegen 33	- Lillian Stubberud	tlf.	938 80 222
Blomstervegen 35	- Tone Borghagen	tlf.	915 67 642
Blomstervegen 37	- Daniela Kaliska	tlf.	468 63 798
Blomstervegen 39	- ingen		

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.

Borettslaget har 70 garasjer og 76 parkeringsplasser med motorvarmere, hvorav 30 har mulighet for lading av el-bil/ladbar hybrid. Beboere står fritt til å leie garasje- og parkeringsplassene. Søknad leveres styret i borettslaget.

Borettslaget har p.t. en avtale med Telenor. Gjennom avtalen, er det inkludert internett og en pakke med TV-kanaler. En dekoder og en ruter skal være i

leiligheten når du flytter inn. Avtalen opphører høsten 2025 da borettslaget har inngått en ny avtale med Telia.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 24 møter og behandlet 103 saker i 2024 og 2025, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Rørfornying av alle soilrør og overvannsrør*
- *Utvidet kontroll av alle teglsteinsfasader*
- *Maling av oppganger*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan*
- *Inngåelse av avtale med nytt renholdsfirma*
- *Gjennomgang av avtale med TV- og internettleverandør*
- *Merking av alle kjellerrom i borettslaget*
- *Utskiftning av alle vannfiltrene*
- *Utskiftning av utelamper i Blomstervegen 33, 35, 37 og 39*
- *Kontroll av alle røykvarslere i fellesarealene*
- *Etablert ny kum ved Blomstervegen 37*

Planer for arbeid i 2025/2026

- *Maling av oppganger*
- *Rørfornying (avløpsrør og overvannsrør)*
- *Utbedring av balkonger i langblokkene og panel i punktblokkene*
- *Installering av nye el.-billadere*
- *Ferdigstille arbeidet på balkongene*
- *Planlegge avfallsbeholdere for glass og metall*

Velferdstiltak

- *Julemiddag med blokktillitsvalgte og ansatte*
- *Månedlige infoskriv til alle beboere*
- *Bevertning på vårdugnaden*
- *Premiering av deltakelse på vårdugnaden*
- *Bestilling av kontainer for elektrisk avfall på vårdugnaden*
- *Oppussing av pauserom i Blomstervegen 31*
- *Oppussing av vaktmesterrom i Blomstervegen 37*

Kontaktinformasjon

- *Styret har telefonnummer: 476 41 380*
- *Styret har e-postadresse: odegardenbrl@borimail.no*
- *Ødegården borettslag har hjemmeside: https://odegarden.borettslag.net/*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 02.04. 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 848 108	8 847 236	8 800 792	10 398 400
Annen driftsinntekt	2	0	167 843	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		**8 848 108**	**9 015 079**	**8 810 792**	**10 408 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	810 305	756 961	764 000	774 000
Avskrivninger	11	41 417	60 470	0	0
Konsulenttjenester	4	819 891	486 825	374 967	328 000
Kontingenter	5	79 978	79 978	81 000	81 378
Rep og vedlikehold	6	4 909 397	691 769	10 503 971	17 564 000
Forsikringer		526 463	457 535	460 992	491 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 423 475	1 912 592	2 300 000	2 500 000
Energi og fyring		1 465 051	1 755 866	1 500 000	1 600 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 225 883	1 108 513	1 210 000	1 310 000
Driftskostnader	9	629 232	578 352	600 000	600 000
Leiekostnader		277	275	0	0
Andre driftskostnader	10	233 808	246 413	276 972	260 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		8 714	11 074	1 000	1 000
Sum driftskostnader		**13 173 891**	**8 146 624**	**18 072 902**	**25 509 378**
Driftsresultat før finansposter		**-4 325 783**	**868 455**	**-9 262 110**	**-15 100 978**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 389	2 723	0	0
Finanskostnad		408 204	237 823	261 000	1 160 000
Sum finansposter		**-397 815**	**-235 100**	**-261 000**	**-1 160 000**
Årsresultat		**-4 723 598**	**633 355**	**-9 523 110**	**-16 260 978**
Overført til annen egenkapital	14	-4 723 598	633 355	0	0
Sum disponering		**-4 723 598**	**633 355**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
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	40 110	81 526
Sum varige driftsmidler		35 719 578	35 760 995
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**35 719 578**	**35 760 995**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		508 547	420 459
Kundefordringer		18 173	77 111
Sum fordringer		526 720	497 570
Bankinnskudd, kasse o.l.		16 014 797	4 497 409
Skattetrekkkonto	12	17 872	11 017
Sum omløpsmidler		**16 559 389**	**5 005 997**
SUM EIENDELER		**52 278 967**	**40 766 991**

Balanse 31.12.2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	19 600	19 600
Annen egenkapital	14	25 578 092	30 301 691
Sum egenkapital		**25 597 692**	**30 321 291**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	20 511 477	4 772 596
Borettsinnskudd	16, 17	4 706 500	4 706 500
Sum langsiktig gjeld		25 217 977	9 479 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 243 282	306 109
Annen kortsiktig gjeld	18	220 015	660 496
Sum kortsiktig gjeld		1 463 297	966 605
Sum gjeld		**26 681 274**	**10 445 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 278 967**	**40 766 991**

Ødegården Borettslag

Kai Henning Brække
Styrets leder

Marius Gransjøen
Styremedlem

Tove Dahl
Styremedlem

Andre Luther
Styremedlem

Trine Marie Ramdahl-Johnsrud
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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	7 573 043	7 610 052	7 575 996	8 008 600
3603	Stipulerte renter	261 316	195 322	261 000	1 160 000
3604	Stipulerte avdrag	150 324	179 812	151 000	417 000
3606	Kabel TV/bredbånd	352 650	352 650	352 800	352 800
3607	Garasje	145 075	148 570	150 000	150 000
3609	Motorvarmer	83 700	79 830	99 996	100 000
3632	Strøm	282 000	281 000	210 000	210 000
Sum felleskostnader		**8 848 108**	**8 847 236**	**8 800 792**	**10 398 400**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	42 843	10 000	10 000
Salgssum anleggsmidler,	0	125 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**0**	**167 843**	**10 000**	**10 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	323 041	246 072	250 000	260 000
Feriepenger	0	0	27 000	27 000
Feriepenger	38 765	29 529	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	-4 435	0	0	0
Motkonto for gruppe 52	4 435	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	352 800	309 600	390 000	390 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	76 800	0	0
Arbeidsgiveravgift	94 668	89 179	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	5 466	4 164	3 000	3 000
Refusjon av sykepenger	-4 435	0	0	0
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	1 618	4 000	4 000
Sum lønnskostnader	**810 305**	**756 961**	**764 000**	**774 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter kr 11 035 totalt i fbm. bevertning styremøter og blokktillitsvalgtmøte, og mat og drikke til valgkomite og til julebord styret, ref. note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 813	7 750	7 992	8 000
Forretningsførerhonorar	297 055	284 679	276 996	230 000
Andre forvaltningstjenester	15 815	27 280	9 996	10 000
Juridisk bistand	2 766	11 375	19 992	20 000
Teknisk bistand	476 359	47 382	19 992	20 000
Vedlikeholdsplan	0	0	9 999	10 000
HMS	20 083	30 125	30 000	30 000
Prosjektledelse	0	78 234	0	0
Sum konsulenttjenester	**819 891**	**486 825**	**374 967**	**328 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	11 378	11 378	11 000	11 378
Kontingent BORI	68 600	68 600	70 000	70 000
Sum kontingenter	**79 978**	**79 978**	**81 000**	**81 378**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	168 127	36 809	200 000	1 200 000
Vedlikehold VVS	66 871	50 548	49 992	10 000
Vedlikehold elektro	124 682	94 415	99 996	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	114 227	221 971	50 000	100 000
Vedlikehold lokaler	0	9 936	0	0
Vedlikehold garasjer	13 378	0	9 996	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	19 992	20 000
Vedlikehold vaskeri	87 261	8 431	30 000	80 000
Vedlikehold eiendom	0	3 688	2 000	2 000
Vedlikehold ventilasjon	100 000	8 104	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	13 648	224 028	10 000	10 000
Dugnadskostnader	8 917	3 645	9 996	10 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	22 000	12 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	4 206 287	0	9 999 999	16 000 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	8 194	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**4 909 397**	**691 769**	**10 503 971**	**17 564 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 423 475	867 341	2 300 000	2 500 000
Vann og avløpsavgift	0	1 045 251	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 423 475**	**1 912 592**	**2 300 000**	**2 500 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 217 685	1 101 320	1 200 000	1 300 000
Telefon	8 198	7 193	10 000	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 225 883**	**1 108 513**	**1 210 000**	**1 310 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	629 232	481 960	600 000	600 000
Renholdstjenester	0	32 100	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	35 918	0	0
Gressklipping	0	28 374	0	0
Sum driftskostnader	**629 232**	**578 352**	**600 000**	**600 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	8 974	0	0
Skadedyrbekjempelse	19 544	30 853	35 000	35 000
Søppeltømming/container	106 455	46 673	90 000	90 000
Lyspærer, sikringer etc	2 095	1 228	10 000	10 000
Renholdsartikler	1 205	0	0	0
Driftskostnader	0	2 181	0	0
Verktøy og redskaper	3 697	0	6 000	6 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	400	0	0
Inventar	0	620	30 000	10 000
Datautstyr og programvare	200	2 108	0	0
Nøkler, låser og skilt	19 639	56 998	19 992	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	12 820	0	0	3 000
Annet driftsmateriale	10 983	19 345	19 992	20 000
Kontorrekvisita	4 085	23 414	8 000	8 000
Lisenser/software	3 292	8 677	6 000	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 700	560	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	11 035	3 816	20 000	20 000
Generalforsamling/årsmøte	27 075	8 910	9 996	10 000
Velferdskostnader	0	10 431	1 992	2 000
Annen kontorkostnad	0	5 310	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	399	6 310	5 000	5 000
Øredifferanser	-14	6	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**233 808**	**246 413**	**276 972**	**260 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Vaskerianlegg, fra 1.4.08	Vaskemaskin 2013	Vaskemaskin 09/2016	Vaskemaskin I 2011
Anskaffelseskost pr.01.01	59 161	36 668	48 330	39 579
Anskaffelseskost pr.31.12	59 161	36 668	48 330	39 579
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	59 161	36 668	48 330	39 579
Anskaffelsesår	2008	2013	2016	2011

	Vaskemaskin 3-2015	Tørketrommel Sep 2017	Vaskemaskin I 2012	Vaskemaskin W565H
Anskaffelseskost pr.01.01	48 619	55 402	41 530	54 415
Anskaffelseskost pr.31.12	48 619	55 402	41 530	54 415
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 619	55 402	41 530	54 415

Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2017	2012	2018

	Lekeplass	**Vaskemaskin II 2012**	**1 Washer WH6-7 7kg 2021 03**	**Vaskerianl. Elec. Prof.010910**
Anskaffelseskost pr.01.01	194 163	36 630	56 403	34 116
Anskaffelseskost pr.31.12	194 163	36 630	56 403	34 116
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	11 280	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	194 163	36 630	31 021	34 116
Bokført verdi pr.31.12	0	0	14 100	0
Anskaffelsesår	2013	2012	2021	2009

	Vaskemaskin II 2011	**Inventar fra 2007 B**	**Tumble Dryer TD6 14KG 2019**	**Tørketrommel 2011**
Anskaffelseskost pr.01.01	41 284	61 650	56 010	42 153
Anskaffelseskost pr.31.12	41 284	61 650	56 010	42 153
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 800	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 284	61 650	53 210	42 153
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2007	2019	2011

	Vaskemaskin W565H Juni 16	**2 Washer WH6-7 7kg 2021 12**	**Electrolux vask pr.3-10**	**Sentrifuge til vaskeri**
Anskaffelseskost pr.01.01	48 306	57 096	34 803	30 738
Anskaffelseskost pr.31.12	48 306	57 096	34 803	30 738
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 419	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 306	33 307	34 803	30 738
Bokført verdi pr.31.12	0	21 887	0	0
Anskaffelsesår	2016	2021	2010	2011

	Trøketrommel T5250 2019 09	**Electrolux vask.anl. pr 1.-10**	**Arbeidsmaskin**	**Vaskerianlegg, sentrif. 010209**
Anskaffelseskost pr.01.01	78 153	59 196	89 600	21 474
Anskaffelseskost pr.31.12	78 153	59 196	89 600	21 474
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 420	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 733	59 196	89 600	21 474
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0

Anskaffelsesår	2019	2010	2005	2009

	Trøketrommel T5250	**Inventar,vmaskin 1.1.2005**	**Inventar 2007 C**	**Lenova Ideapad - HP skrive**
Anskaffelseskost pr.01.01	54 682	153 050	20 404	16 487
Anskaffelseskost pr.31.12	54 682	153 050	20 404	16 487
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 495
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	54 682	153 050	20 404	6 870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	4 122
Anskaffelsesår	2016	2005	2007	2022

	Vaskemaskin 2014
Anskaffelseskost pr.01.01	46 412
Anskaffelseskost pr.31.12	46 412
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	46 412
Anskaffelsesår	2014

	Påkoskninger	**Bygninger**	**Tomter**
Anskaffelseskost pr.01.01	15 018 226	19 043 772	1 617 470
Anskaffelseskost pr.31.12	15 018 226	19 043 772	1 617 470
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 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	17 872	11 017
Sum skattetrekkonto	**17 872**	**11 017**

Note 13 Andelskapital

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

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	30 301 691	29 668 335
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 723 598	633 355
Sum opptjent egenkapital 31.12	25 578 092	30 301 691

Note 15 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	227 404	
Nedbetalt i år	4 772 596	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2042		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 18 år		
Opprinnelig 2024	20 663 993	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	152 516	
Lånesaldo 31.12		20 511 477
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2043		
Sum langsiktig gjeld		**20 511 477**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 217 977	9 479 096
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	9 706 500

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	17 872	11 017
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 709	10 149
Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	5 466	4 164
Skyldig feriepenger	38 765	29 528
Påløpt rente	3 040	545
Andre påløpte kostnader	145 164	605 093
Sum annen kortsiktig gjeld	**220 015**	**660 496**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2025, og utlegg julebord styret som blir utbetalt i 2025.

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**4 039 392**	**3 501 800**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 723 598	633 355
Tilbakeføring av avskrivning	41 417	60 470
Opptak langsiktige lån	15 992 840	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-253 958	-156 234
B. Årets endring i disponible midler	11 056 700	537 591
C. Disponible midler 31.12	**15 096 092**	**4 039 392**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	16 559 389	5 005 997
- Kortsiktig gjeld	1 463 297	966 605
= Disponible midler 31.12	**15 096 092**	**4 039 392**

409 12 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato
Dahl, Tove	**2025-02-20**

Identifikasjon

Dahl, Tove

Navn	Dato
Luther, Andre	**2025-02-26**

Identifikasjon

Luther, Andre

Navn	Dato
Gransjøen, Marius	**2025-02-20**

Identifikasjon

Gransjøen, Marius

Navn	Dato
Brække, Kai Henning	**2025-02-26**

Identifikasjon

Brække, Kai Henning

Navn	Dato
Ramdahl-Johnsrud, Trine Marie	**2025-02-20**

Identifikasjon

Ramdahl-Johnsrud, Trine Marie

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 4 723 598. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 03.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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
03.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

03.03.2025 21:11:45

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

1a) Sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april 2025

Tillegg til vedtektene i Ødegården borettslag.

Valgkomiteen skal velges bland andelseierne i borettslaget, men det må påses at medlemmer av komiteen ikke er i slekt med medlemmer av styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at tillegget, som nevnt ovenfor, innlemmes i borettslagets vedtekter.

Avtemming krever 2/3 flertall.

Rælingen, 22. mars 2025
Mona Baashus

1b) Svar til sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april 2025

«Slekt» kan forstås på flere måter. I denne forstand må ordet slekt forstås som personer som nedstammer fra samme person. Det vil alltid være et tolkningsspørsmål om hvor mange slektsledd som inkluderes i det nye vedtaket.

Det er ikke vanlig å legge slike føringer for valgkomiteen. Dersom arbeidet i valgkomiteen vanskeliggjøres på grunn av slektskap, kan medlemmet i valgkomiteen utvise diskresjon.

Både i små og store borettslag har utfordringer med å samle beboere til en valgkomité. Et vedtak som dette kan begrense utvalget av personer som kan være i valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres ikke.

Borettslagets ABC

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.

I 2025, faller dugnaden på følgende datoer:

Mandag 5. mai – Blomstervegen 17, Prost Refsums veg 21, 23 og 25

Tirsdag 6. mai – Blomstervegen 31 og 33

Onsdag 7. mai – Blomstervegen 35, 37 og 39

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.

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.

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. De nye beholderne vil komme til borettslaget i løpet av 2026.

Ordensregler

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.

1.0 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.

2.0 Indre orden

Ansvar for renhold av utetrapper har leieboerne etter tur, og viktig at det måkes snø av trappene på vinteren. Borettslaget har eksternt firma til å vaske trappeoppganger og fellesrom i kjeller.

I vaskeriene er det beboerne som må vaske gulvet. Sørg også for å rydde etter deg i vaskeriet, vask av maskiner og tøm lofilter i tørketrommelen. For øvrig henvises til eget oppslag.

3.0 Felles sikkerhet

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Slukk alltid lyset etter bruk av fellesrom.

Kjellerdører og ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

Ved tap av nøkkel til hoveddøren, gi melding til styret.

4.0 Søppelhåndtering

Alt husholdningsavfall skal kastes i de oppsatte søppelholdere ute. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboerne selv få fraktet til avfallsdeponi. Borettslaget bestiller container 2-3 ganger i året som henter uhåndterlig søppel. Tidspunkt varsles ved oppslag. Det er ikke tillatt å kaste elektrisk avfall i container. Dette må beboerne selv levere ved godkjente avfallsdeponier.

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

5.0 Ventilasjon

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.
.

6.0 Oppbevaring

Vinterlagring av sykler (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.

7.0 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.

8.0 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 helligdager skal holdes fri for ethvert 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.

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

10.0 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, vaskerilås, fellesnøkler, dekoder m/kort, router og øvrige saker som tilhører leiligheten.

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, eller på borettslagets hjemmeside, 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, november 2016
Ødegården Borettslag
Styret

Øvrige regler :
Parkeringsreglement
Kontrakt om dyrehold
Blokktillitsvalgtes oppgaver
Egenandeler ved skader

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag, avholdt den

29.04.2025 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: 28 andelseiere, 9 fullmakter

totalt: 37 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 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
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 150 000,- til fordeling
Kr 1 200,- i møtegodtgjørelse for styret, blokktillitsvalgte og valgkomiteen. Kr 500,- i godtgjørelse pr befaring.

Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

5 a) Sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april

2025 Tillegg til vedtektene i Ødegården borettslag.

Valgkomiteen skal velges bland andelseierne i borettslaget, men det må påses at medlemmer av komiteen ikke er i slekt med medlemmer av styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at tillegget, som nevnt ovenfor, innlemmes i borettslagets vedtekter.

Avtemming krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Forslaget nedstemmes.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Kai Henning Brække

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Kari Moi
Stian Tvedt Nilsen

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Tove Dahl
Nana Holstad
Said Molavi
Andre Luther

D) Valg av valgkomite

Valgt ble:	Alice Lundberg	
	Karoline Rolland	
	Espen Johnsrud	
	Mona Baashus	Vara
	Andre Luther	Vara

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

Valgt ble:	Kai Henning Brække
	Trine Ramdahl-Johnsrud
	Stian Nilsen
	Kari Moi
Varadelegat:	Marius Gransjøen
	Tove Dahl
	Nana Holstad

Protokollen undertegnes av:

_____	_____
Willy Midtbø // Sign	Trine Ramdahl-Johnsrud //Sign
Møteleder valgt av generalforsamlingen	Sekretær valgt av generalforsamlingen
_____	_____
Rita Søtterud //Sign	Mona Baashus //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Kai Henning Brække
Styremedlem:	Kari Moi
Styremedlem:	Marius Gransjøen
Styremedlem:	Trine Ramdahl-Johnsrud
Styremedlem:	Stian Tvedt Nilsen

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.

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Hælingen Boligbyggelag (v/HBBL),
Sandbekkvegen 4 B,
Løvenstad,
2010 Strømmen.

Journalnr.
B.r. 1660
Dato, avsluttende synsforr.
11.4.72

Arbeidssted	Blomstervegen 17
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Punkthus nr. 35
Byggherre	A/L Hælingen Boligbyggelag v/HBBL
Byggemelder	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund v/Hassel
Ansvarshavende	Øivind Normann Nilsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenpart sendt: Øivind Normann Nilsen, Boks 280, 1601 Fredrikstad.

Hælingen den 12. april 1972
HÆLINGEN BYGNINGSVESEN

Olav Hovland,
Avd.ing.

Nr. 2253 Enerer Sem & Stenersen i Oslo 9-66.

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 31.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomstervegen 35B, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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
Delarealer	**Delareal** 3 239 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 84 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KF7
	Delareal 46 298 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 m^2 **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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

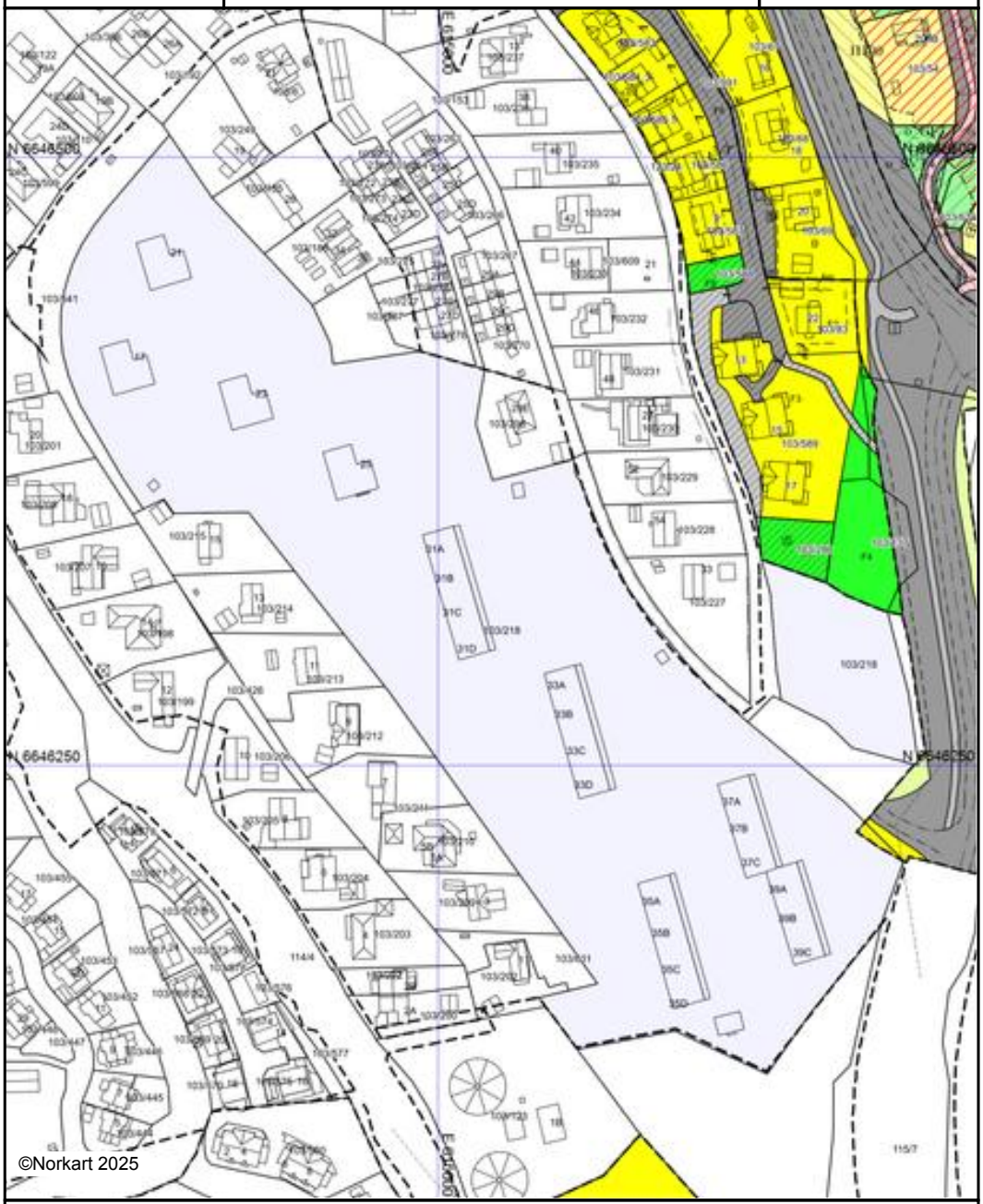
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 35B
Utskriftsdato: 31.10.2025
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 småhusbebyg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske 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

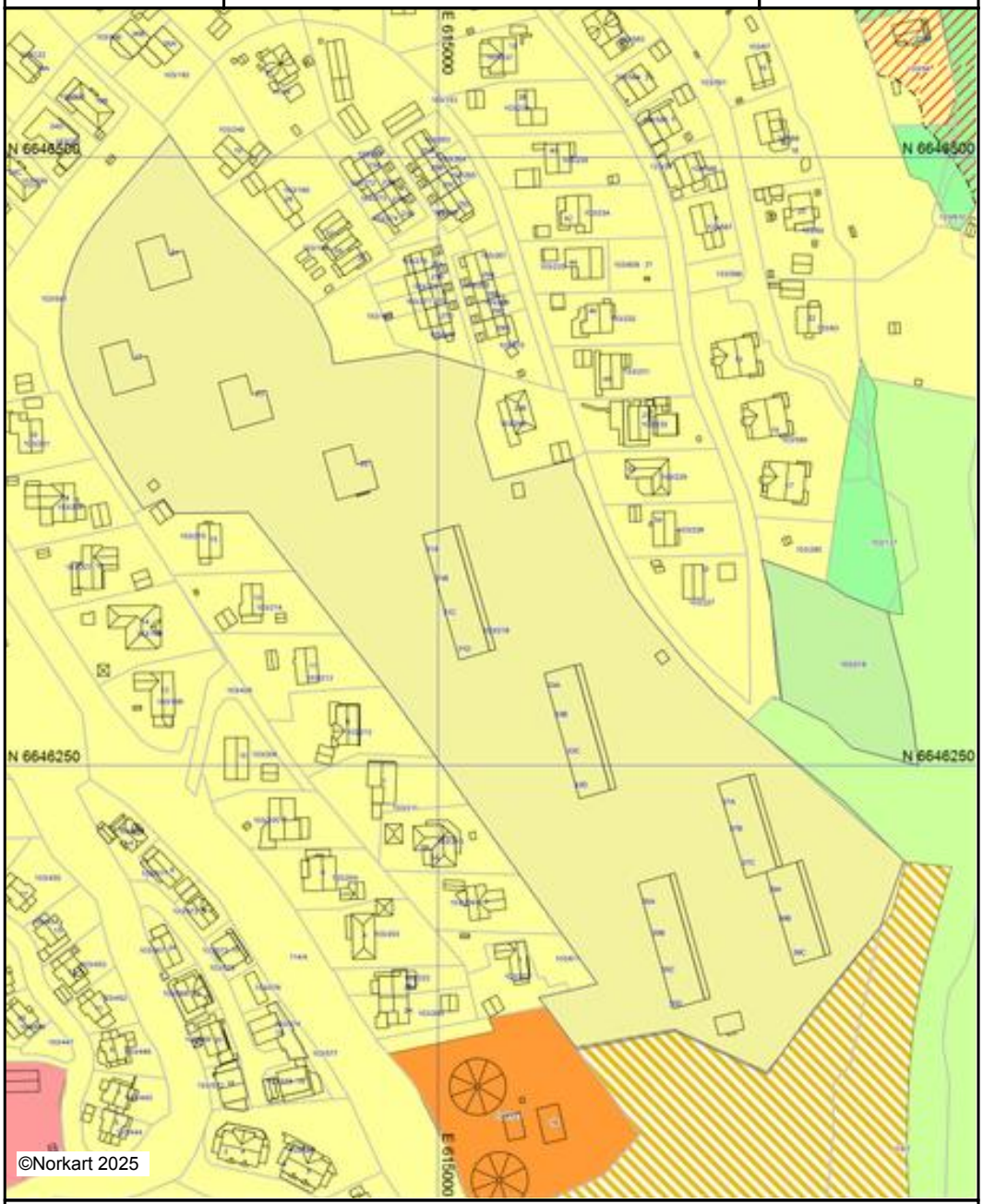
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 35B
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2500

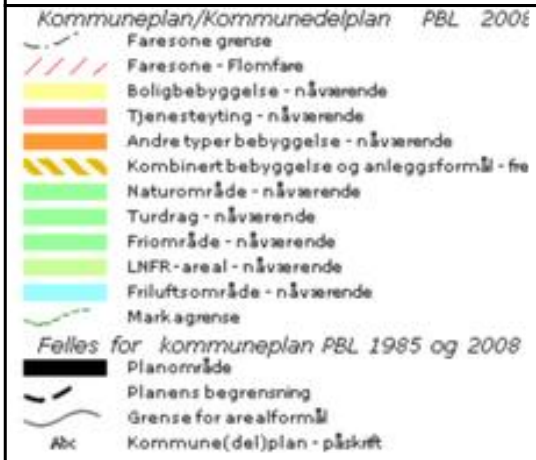
N

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.

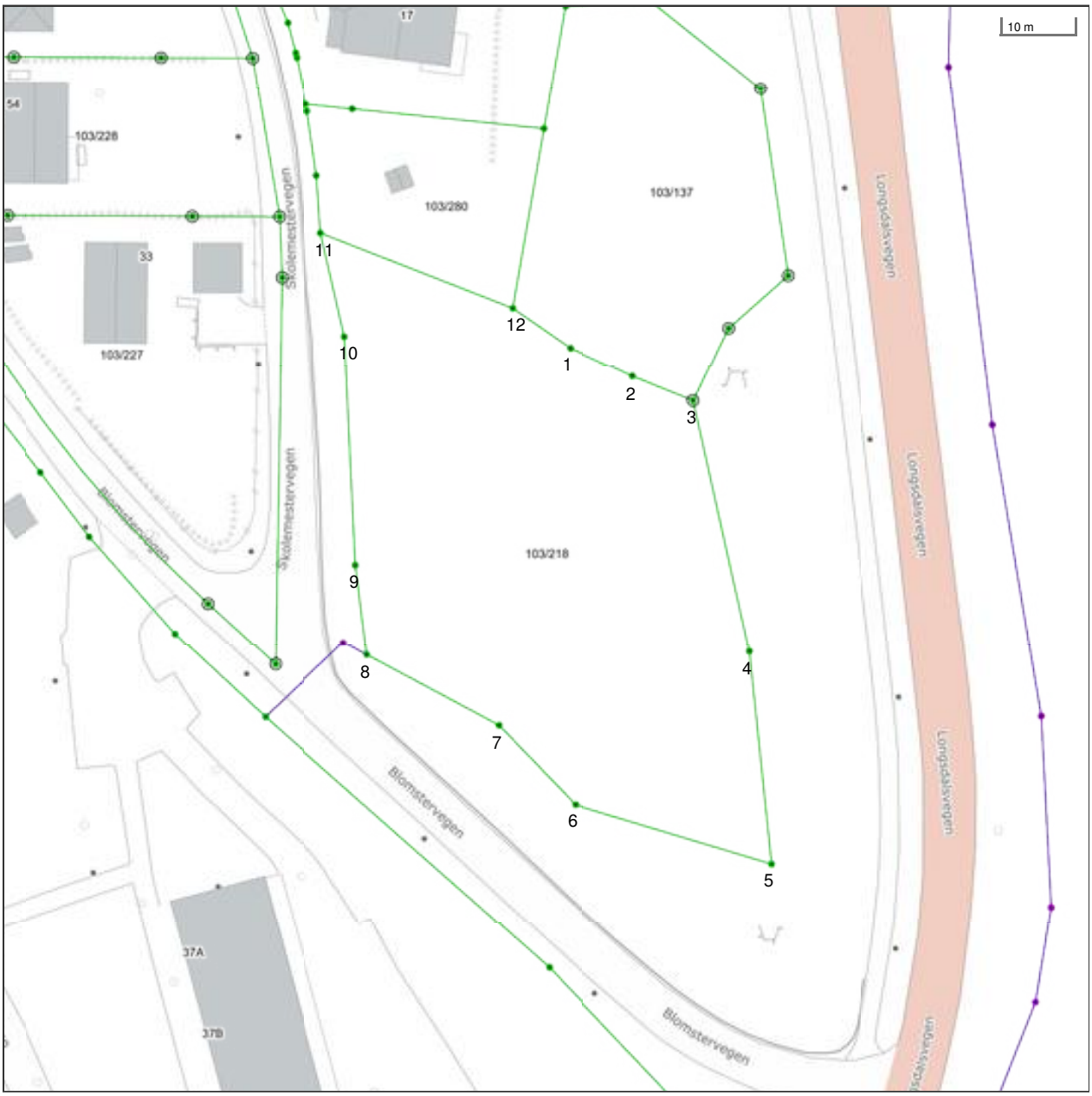
Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/218//

Teig 1 av 2



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

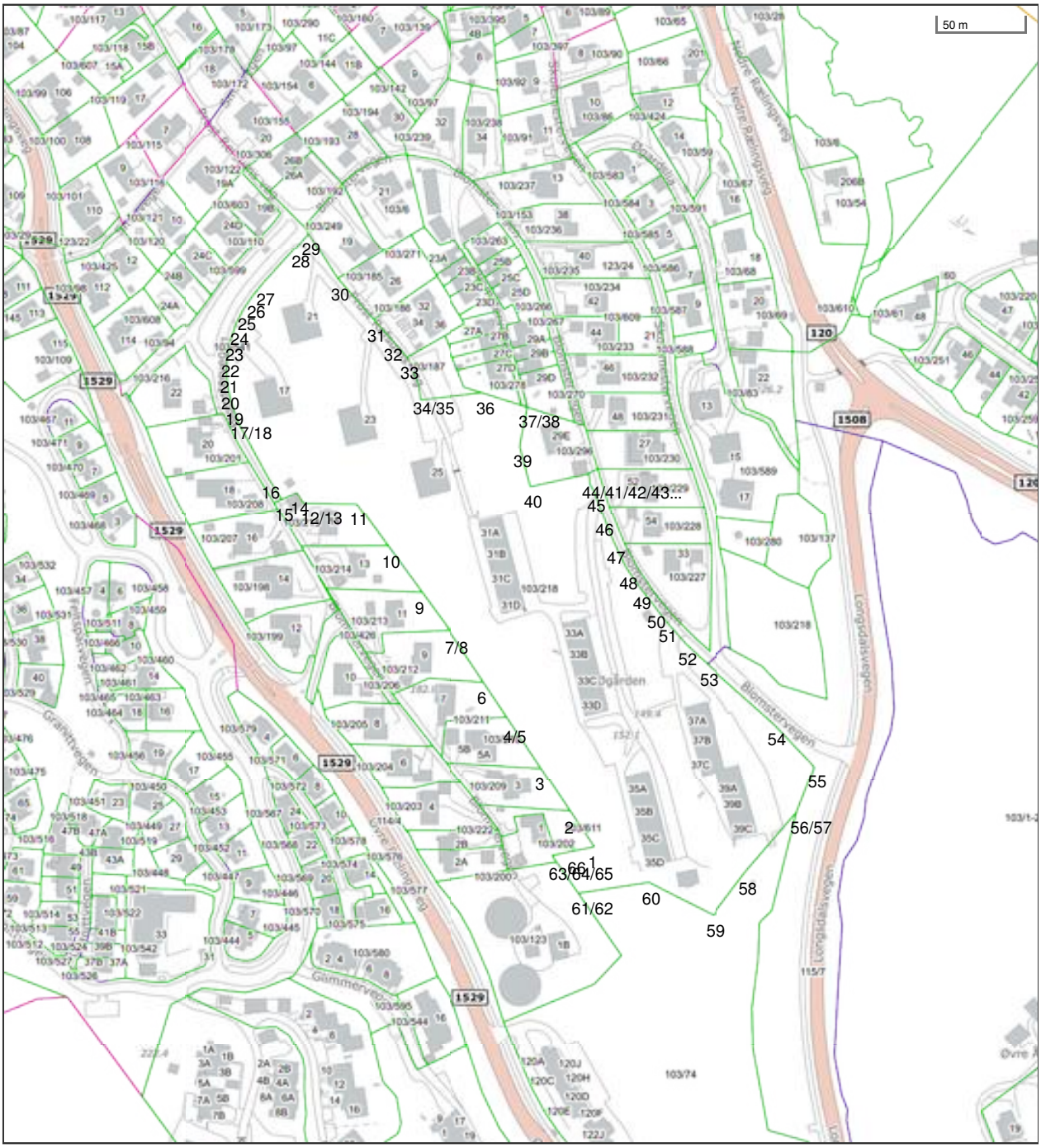
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	3 190,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646293,9	**Øst**	615161,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646319,93	615167,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,63	
2	6646316,2	615176,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,57	
3	6646313,1	615184,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
4	6646278,9	615193,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,31	
5	6646249,81	615197,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,36	
6	6646257,1	615170,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,23	
7	6646267,65	615159,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,10	
8	6646276,8	615141,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,56	
9	6646289,16	615139,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,51	
10	6646320,56	615136,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,50	
11	6646334,66	615133,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,58	
12	6646325,17	615159,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,27	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	46 431,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646343	**Øst**	614964	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646160,06	615065,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,22	
2	6646180,36	615051,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,94	
3	6646204,89	615033,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,13	
4	6646229,03	615016,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,66	
5	6646233,85	615012,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,92	
6	6646253,36	614999,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,97	
7	6646280,19	614979,89	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,96	
8	6646282,44	614978,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,86	
9	6646303,83	614961,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,16	
10	6646329,91	614940,98	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,12	
11	6646354,08	614922,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,70	
12	6646353,64	614896,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
13	6646353,56	614891,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,66	
14	6646359,5	614887,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,17	
15	6646355,39	614878,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,50	
16	6646367,92	614870,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,05	
17	6646398,09	614852,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,92	
18	6646405,06	614850,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
19	6646409,73	614848,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
20	6646419,05	614845,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,65	
21	6646428,31	614844,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,31	
22	6646437,41	614845	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
23	6646446,76	614846,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50	
24	6646455,98	614849,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,66	
25	6646464,27	614853,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
26	6646472,03	614858,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,23	
27	6646479,4	614864,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
28	6646502,28	614883,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	
29	6646509,37	614889,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,29	
30	6646483,52	614907,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,21	

31	6646460,51	614928,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,49	
32	6646449,94	614938,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	14,54	
33	6646439,32	614948,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,46	
34	6646423,51	614955,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,46	
35	6646415,09	614956,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,49	
36	6646420,38	614992,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,48	
37	6646413,85	615015,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,79	
38	6646412,88	615019,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
39	6646390,37	615015,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,81	
40	6646367,22	615022,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,14	
41	6646375,32	615054,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,70	
42	6646376,16	615055,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,83	
43	6646374,71	615055,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,46	
44	6646369,74	615056,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,01	
45	6646365,93	615059,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,53	
46	6646352,53	615064,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,40	
47	6646336,43	615071,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,52	
48	6646322,02	615078,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,22	
49	6646310,98	615086,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,65	
50	6646300,47	615095,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,69	
51	6646291,88	615102,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,06	
52	6646278,95	615114,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,77	
53	6646267,81	615127,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,95	
54	6646234,5	615167,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,17	
55	6646210,66	615191,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,91	
56	6646184,71	615182,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,56	
57	6646183,73	615182,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
58	6646148	615153,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,92	
59	6646122,88	615135,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,80	
60	6646140,61	615097,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,88	
61	6646133,07	615057,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,93	
62	6646133,88	615056,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
63	6646150,62	615044,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,84	
64	6646154,39	615041,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,70	
65	6646154,74	615043,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,86	
66	6646157,227	615053,733	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,73	

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

Generert 28.04.26
Vår ref.: 409 / 21
Meglers ref.: 60-0125/26

Boligopplysninger

Andel	21	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	409 Ødegården Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Blomstervegen 17, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Miriam Isabel Adolfsen Raaum	**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 fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.04.26: kr 4 061,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 239	3 239	3 239	3 239	3 239	3 239
Kabel-tv	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	291	291	291	291	291	291
Stipulerte renter	381	381	381	381	381	381
Total	4 061	4 061	4 061	4 061	4 061	4 061

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	19 536 460	88 381	12.11.24 - 31.12.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	19 536 460	12.11.24 - 31.12.42

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 med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 88 372,00	**Andre inntekter**	kr 57,00
Formue	kr 10 597,00	**Utgifter**	kr 4 968,00

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.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ødegården borettslag. Generalforsamlingen avholdes tirsdag 29. april 2025 kl. 18, 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 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Rælingen,

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 til stede 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 29. APRIL 2025.

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024
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 2024
A) Årsregnskapet for 2024 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) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

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 2 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 2023)
Nestleder	: Tove Dahl	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Andre Luther	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Marius Gransjøen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Trine Ramdahl-Johnsrud	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Kari Moi	(valgt for 1 år i 2024)
	: Hanne Einarsen	(valgt for 1 år i 2024)
	: Nana Holstad	(valgt for 1 år i 2024)
	: Andre Dahl	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Alice Lundberg
: Espen Johnsrud
: Steinar Halvorsen
: Karoline Rollan (vara)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Kai Henning Brække	som delegat
: Tove Dahl	som delegat
: Andre Luther	som delegat
: Trine Ramdahl-Johnsrud	som delegat
: Marius Gransjøen	som varadelegat
: Kari Moi	som varadelegat
: Nana Holstad	som varadelegat
: Hanne Einarsen	som varadelegat

BLOKKTILLITSVALGTE

Borettslaget har blokktillitsvalgt i de ulike blokkene.

Blomstervegen 17	- Beate Gransjøen	tlf.	411 75 312
Prost Refsums veg 21	- Thomas Iversen	tlf.	452 00 035
Prost Refsums veg 23	- Karen Valskrå	tlf.	922 44 264
Prost Refsums veg 25	- ingen		
Blomstervegen 31	- ingen		
Blomstervegen 33	- Lillian Stubberud	tlf.	938 80 222
Blomstervegen 35	- Tone Borghagen	tlf.	915 67 642
Blomstervegen 37	- Daniela Kaliska	tlf.	468 63 798
Blomstervegen 39	- ingen		

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.

Borettslaget har 70 garasjer og 76 parkeringsplasser med motorvarmere, hvorav 30 har mulighet for lading av el-bil/ladbar hybrid. Beboere står fritt til å leie garasje- og parkeringsplassene. Søknad leveres styret i borettslaget.

Borettslaget har p.t. en avtale med Telenor. Gjennom avtalen, er det inkludert internett og en pakke med TV-kanaler. En dekoder og en ruter skal være i

leiligheten når du flytter inn. Avtalen opphører høsten 2025 da borettslaget har inngått en ny avtale med Telia.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 24 møter og behandlet 103 saker i 2024 og 2025, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Rørfornying av alle soilrør og overvannsrør*
- *Utvidet kontroll av alle teglsteinsfasader*
- *Maling av oppganger*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan*
- *Inngåelse av avtale med nytt renholdsfirma*
- *Gjennomgang av avtale med TV- og internettleverandør*
- *Merking av alle kjellerrom i borettslaget*
- *Utskiftning av alle vannfiltrene*
- *Utskiftning av utelamper i Blomstervegen 33, 35, 37 og 39*
- *Kontroll av alle røykvarslere i fellesarealene*
- *Etablert ny kum ved Blomstervegen 37*

Planer for arbeid i 2025/2026

- *Maling av oppganger*
- *Rørfornying (avløpsrør og overvannsrør)*
- *Utbedring av balkonger i langblokkene og panel i punktblokkene*
- *Installering av nye el.-billadere*
- *Ferdigstille arbeidet på balkongene*
- *Planlegge avfallsbeholdere for glass og metall*

Velferdstiltak

- *Julemiddag med blokktillitsvalgte og ansatte*
- *Månedlige infoskriv til alle beboere*
- *Bevertning på vårdugnaden*
- *Premiering av deltakelse på vårdugnaden*
- *Bestilling av kontainer for elektrisk avfall på vårdugnaden*
- *Oppussing av pauserom i Blomstervegen 31*
- *Oppussing av vaktmesterrom i Blomstervegen 37*

Kontaktinformasjon

- *Styret har telefonnummer: 476 41 380*
- *Styret har e-postadresse: odegardenbrl@borimail.no*
- *Ødegården borettslag har hjemmeside: https://odegarden.borettslag.net/*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 02.04. 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 848 108	8 847 236	8 800 792	10 398 400
Annen driftsinntekt	2	0	167 843	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		**8 848 108**	**9 015 079**	**8 810 792**	**10 408 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	810 305	756 961	764 000	774 000
Avskrivninger	11	41 417	60 470	0	0
Konsulenttjenester	4	819 891	486 825	374 967	328 000
Kontingenter	5	79 978	79 978	81 000	81 378
Rep og vedlikehold	6	4 909 397	691 769	10 503 971	17 564 000
Forsikringer		526 463	457 535	460 992	491 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 423 475	1 912 592	2 300 000	2 500 000
Energi og fyring		1 465 051	1 755 866	1 500 000	1 600 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 225 883	1 108 513	1 210 000	1 310 000
Driftskostnader	9	629 232	578 352	600 000	600 000
Leiekostnader		277	275	0	0
Andre driftskostnader	10	233 808	246 413	276 972	260 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		8 714	11 074	1 000	1 000
Sum driftskostnader		**13 173 891**	**8 146 624**	**18 072 902**	**25 509 378**
Driftsresultat før finansposter		**-4 325 783**	**868 455**	**-9 262 110**	**-15 100 978**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 389	2 723	0	0
Finanskostnad		408 204	237 823	261 000	1 160 000
Sum finansposter		**-397 815**	**-235 100**	**-261 000**	**-1 160 000**
Årsresultat		**-4 723 598**	**633 355**	**-9 523 110**	**-16 260 978**
Overført til annen egenkapital	14	-4 723 598	633 355	0	0
Sum disponering		**-4 723 598**	**633 355**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
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	40 110	81 526
Sum varige driftsmidler		35 719 578	35 760 995
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**35 719 578**	**35 760 995**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		508 547	420 459
Kundefordringer		18 173	77 111
Sum fordringer		526 720	497 570
Bankinnskudd, kasse o.l.		16 014 797	4 497 409
Skattetrekkkonto	12	17 872	11 017
Sum omløpsmidler		**16 559 389**	**5 005 997**
SUM EIENDELER		**52 278 967**	**40 766 991**

Balanse 31.12.2024

Ødegården Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	19 600	19 600
Annen egenkapital	14	25 578 092	30 301 691
Sum egenkapital		**25 597 692**	**30 321 291**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	20 511 477	4 772 596
Borettsinnskudd	16, 17	4 706 500	4 706 500
Sum langsiktig gjeld		25 217 977	9 479 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 243 282	306 109
Annen kortsiktig gjeld	18	220 015	660 496
Sum kortsiktig gjeld		1 463 297	966 605
Sum gjeld		**26 681 274**	**10 445 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 278 967**	**40 766 991**

Ødegården Borettslag

Kai Henning Brække
Styrets leder

Marius Gransjøen
Styremedlem

Tove Dahl
Styremedlem

Andre Luther
Styremedlem

Trine Marie Ramdahl-Johnsrud
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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	7 573 043	7 610 052	7 575 996	8 008 600
3603	Stipulerte renter	261 316	195 322	261 000	1 160 000
3604	Stipulerte avdrag	150 324	179 812	151 000	417 000
3606	Kabel TV/bredbånd	352 650	352 650	352 800	352 800
3607	Garasje	145 075	148 570	150 000	150 000
3609	Motorvarmer	83 700	79 830	99 996	100 000
3632	Strøm	282 000	281 000	210 000	210 000
Sum felleskostnader		**8 848 108**	**8 847 236**	**8 800 792**	**10 398 400**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	42 843	10 000	10 000
Salgssum anleggsmidler,	0	125 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**0**	**167 843**	**10 000**	**10 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	323 041	246 072	250 000	260 000
Feriepenger	0	0	27 000	27 000
Feriepenger	38 765	29 529	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	-4 435	0	0	0
Motkonto for gruppe 52	4 435	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	352 800	309 600	390 000	390 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	76 800	0	0
Arbeidsgiveravgift	94 668	89 179	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	5 466	4 164	3 000	3 000
Refusjon av sykepenger	-4 435	0	0	0
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	1 618	4 000	4 000
Sum lønnskostnader	**810 305**	**756 961**	**764 000**	**774 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter kr 11 035 totalt i fbm. bevertning styremøter og blokktillitsvalgtmøte, og mat og drikke til valgkomite og til julebord styret, ref. note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 813	7 750	7 992	8 000
Forretningsførerhonorar	297 055	284 679	276 996	230 000
Andre forvaltningstjenester	15 815	27 280	9 996	10 000
Juridisk bistand	2 766	11 375	19 992	20 000
Teknisk bistand	476 359	47 382	19 992	20 000
Vedlikeholdsplan	0	0	9 999	10 000
HMS	20 083	30 125	30 000	30 000
Prosjektledelse	0	78 234	0	0
Sum konsulenttjenester	**819 891**	**486 825**	**374 967**	**328 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	11 378	11 378	11 000	11 378
Kontingent BORI	68 600	68 600	70 000	70 000
Sum kontingenter	**79 978**	**79 978**	**81 000**	**81 378**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	168 127	36 809	200 000	1 200 000
Vedlikehold VVS	66 871	50 548	49 992	10 000
Vedlikehold elektro	124 682	94 415	99 996	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	114 227	221 971	50 000	100 000
Vedlikehold lokaler	0	9 936	0	0
Vedlikehold garasjer	13 378	0	9 996	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	19 992	20 000
Vedlikehold vaskeri	87 261	8 431	30 000	80 000
Vedlikehold eiendom	0	3 688	2 000	2 000
Vedlikehold ventilasjon	100 000	8 104	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	13 648	224 028	10 000	10 000
Dugnadskostnader	8 917	3 645	9 996	10 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	22 000	12 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	4 206 287	0	9 999 999	16 000 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	8 194	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**4 909 397**	**691 769**	**10 503 971**	**17 564 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 423 475	867 341	2 300 000	2 500 000
Vann og avløpsavgift	0	1 045 251	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 423 475**	**1 912 592**	**2 300 000**	**2 500 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 217 685	1 101 320	1 200 000	1 300 000
Telefon	8 198	7 193	10 000	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 225 883**	**1 108 513**	**1 210 000**	**1 310 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	629 232	481 960	600 000	600 000
Renholdstjenester	0	32 100	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	35 918	0	0
Gressklipping	0	28 374	0	0
Sum driftskostnader	**629 232**	**578 352**	**600 000**	**600 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	8 974	0	0
Skadedyrbekjempelse	19 544	30 853	35 000	35 000
Søppeltømming/container	106 455	46 673	90 000	90 000
Lyspærer, sikringer etc	2 095	1 228	10 000	10 000
Renholdsartikler	1 205	0	0	0
Driftskostnader	0	2 181	0	0
Verktøy og redskaper	3 697	0	6 000	6 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	400	0	0
Inventar	0	620	30 000	10 000
Datautstyr og programvare	200	2 108	0	0
Nøkler, låser og skilt	19 639	56 998	19 992	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	12 820	0	0	3 000
Annet driftsmateriale	10 983	19 345	19 992	20 000
Kontorrekvisita	4 085	23 414	8 000	8 000
Lisenser/software	3 292	8 677	6 000	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 700	560	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	11 035	3 816	20 000	20 000
Generalforsamling/årsmøte	27 075	8 910	9 996	10 000
Velferdskostnader	0	10 431	1 992	2 000
Annen kontorkostnad	0	5 310	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	399	6 310	5 000	5 000
Øredifferanser	-14	6	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**233 808**	**246 413**	**276 972**	**260 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Vaskerianlegg, fra 1.4.08	Vaskemaskin 2013	Vaskemaskin 09/2016	Vaskemaskin I 2011
Anskaffelseskost pr.01.01	59 161	36 668	48 330	39 579
Anskaffelseskost pr.31.12	59 161	36 668	48 330	39 579
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	59 161	36 668	48 330	39 579
Anskaffelsesår	2008	2013	2016	2011

	Vaskemaskin 3-2015	Tørketrommel Sep 2017	Vaskemaskin I 2012	Vaskemaskin W565H
Anskaffelseskost pr.01.01	48 619	55 402	41 530	54 415
Anskaffelseskost pr.31.12	48 619	55 402	41 530	54 415
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 619	55 402	41 530	54 415

Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2017	2012	2018

	Lekeplass	**Vaskemaskin II 2012**	**1 Washer WH6-7 7kg 2021 03**	**Vaskerianl. Elec. Prof.010910**
Anskaffelseskost pr.01.01	194 163	36 630	56 403	34 116
Anskaffelseskost pr.31.12	194 163	36 630	56 403	34 116
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	11 280	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	194 163	36 630	31 021	34 116
Bokført verdi pr.31.12	0	0	14 100	0
Anskaffelsesår	2013	2012	2021	2009

	Vaskemaskin II 2011	**Inventar fra 2007 B**	**Tumble Dryer TD6 14KG 2019**	**Tørketrommel 2011**
Anskaffelseskost pr.01.01	41 284	61 650	56 010	42 153
Anskaffelseskost pr.31.12	41 284	61 650	56 010	42 153
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 800	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 284	61 650	53 210	42 153
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2007	2019	2011

	Vaskemaskin W565H Juni 16	**2 Washer WH6-7 7kg 2021 12**	**Electrolux vask pr.3-10**	**Sentrifuge til vaskeri**
Anskaffelseskost pr.01.01	48 306	57 096	34 803	30 738
Anskaffelseskost pr.31.12	48 306	57 096	34 803	30 738
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 419	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 306	33 307	34 803	30 738
Bokført verdi pr.31.12	0	21 887	0	0
Anskaffelsesår	2016	2021	2010	2011

	Trøketrommel T5250 2019 09	**Electrolux vask.anl. pr 1.-10**	**Arbeidsmaskin**	**Vaskerianlegg, sentrif. 010209**
Anskaffelseskost pr.01.01	78 153	59 196	89 600	21 474
Anskaffelseskost pr.31.12	78 153	59 196	89 600	21 474
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 420	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 733	59 196	89 600	21 474
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0

Anskaffelsesår	2019	2010	2005	2009

	Trøketrommel T5250	**Inventar,vmaskin 1.1.2005**	**Inventar 2007 C**	**Lenova Ideapad - HP skrive**
Anskaffelseskost pr.01.01	54 682	153 050	20 404	16 487
Anskaffelseskost pr.31.12	54 682	153 050	20 404	16 487
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 495
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	54 682	153 050	20 404	6 870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	4 122
Anskaffelsesår	2016	2005	2007	2022

	Vaskemaskin 2014
Anskaffelseskost pr.01.01	46 412
Anskaffelseskost pr.31.12	46 412
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	46 412
Anskaffelsesår	2014

	Påkoskninger	**Bygninger**	**Tomter**
Anskaffelseskost pr.01.01	15 018 226	19 043 772	1 617 470
Anskaffelseskost pr.31.12	15 018 226	19 043 772	1 617 470
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 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	17 872	11 017
Sum skattetrekkonto	**17 872**	**11 017**

Note 13 Andelskapital

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

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	30 301 691	29 668 335
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 723 598	633 355
Sum opptjent egenkapital 31.12	25 578 092	30 301 691

Note 15 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	227 404	
Nedbetalt i år	4 772 596	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2042		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 18 år		
Opprinnelig 2024	20 663 993	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	152 516	
Lånesaldo 31.12		20 511 477
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2043		
Sum langsiktig gjeld		**20 511 477**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 217 977	9 479 096
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	9 706 500

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	17 872	11 017
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 709	10 149
Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	5 466	4 164
Skyldig feriepenger	38 765	29 528
Påløpt rente	3 040	545
Andre påløpte kostnader	145 164	605 093
Sum annen kortsiktig gjeld	**220 015**	**660 496**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2025, og utlegg julebord styret som blir utbetalt i 2025.

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**4 039 392**	**3 501 800**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 723 598	633 355
Tilbakeføring av avskrivning	41 417	60 470
Opptak langsiktige lån	15 992 840	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-253 958	-156 234
B. Årets endring i disponible midler	11 056 700	537 591
C. Disponible midler 31.12	**15 096 092**	**4 039 392**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	16 559 389	5 005 997
- Kortsiktig gjeld	1 463 297	966 605
= Disponible midler 31.12	**15 096 092**	**4 039 392**

1a) Sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april 2025

Tillegg til vedtektene i Ødegården borettslag.

Valgkomiteen skal velges bland andelseierne i borettslaget, men det må påses at medlemmer av komiteen ikke er i slekt med medlemmer av styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at tillegget, som nevnt ovenfor, innlemmes i borettslagets vedtekter.

Avtemming krever 2/3 flertall.

Rælingen, 22. mars 2025
Mona Baashus

1b) Svar til sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april 2025

«Slekt» kan forstås på flere måter. I denne forstand må ordet slekt forstås som personer som nedstammer fra samme person. Det vil alltid være et tolkningsspørsmål om hvor mange slektsledd som inkluderes i det nye vedtaket.

Det er ikke vanlig å legge slike føringer for valgkomiteen. Dersom arbeidet i valgkomiteen vanskeliggjøres på grunn av slektskap, kan medlemmet i valgkomiteen utvise diskresjon.

Både i små og store borettslag har utfordringer med å samle beboere til en valgkomité. Et vedtak som dette kan begrense utvalget av personer som kan være i valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres ikke.

Borettslagets ABC

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.

I 2025, faller dugnaden på følgende datoer:

Mandag 5. mai – Blomstervegen 17, Prost Refsums veg 21, 23 og 25

Tirsdag 6. mai – Blomstervegen 31 og 33

Onsdag 7. mai – Blomstervegen 35, 37 og 39

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.

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.

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. De nye beholderne vil komme til borettslaget i løpet av 2026.

Ordensregler

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.

1.0 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.

2.0 Indre orden

Ansvar for renhold av utetrapper har leieboerne etter tur, og viktig at det måkes snø av trappene på vinteren. Borettslaget har eksternt firma til å vaske trappeoppganger og fellesrom i kjeller.

I vaskeriene er det beboerne som må vaske gulvet. Sørg også for å rydde etter deg i vaskeriet, vask av maskiner og tøm lofilter i tørketrommelen. For øvrig henvises til eget oppslag.

3.0 Felles sikkerhet

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Slukk alltid lyset etter bruk av fellesrom.

Kjellerdører og ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

Ved tap av nøkkel til hoveddøren, gi melding til styret.

4.0 Søppelhåndtering

Alt husholdningsavfall skal kastes i de oppsatte søppelholdere ute. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboerne selv få fraktet til avfallsdeponi. Borettslaget bestiller container 2-3 ganger i året som henter uhåndterlig søppel. Tidspunkt varsles ved oppslag. Det er ikke tillatt å kaste elektrisk avfall i container. Dette må beboerne selv levere ved godkjente avfallsdeponier.

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

5.0 Ventilasjon

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.
.

6.0 Oppbevaring

Vinterlagring av sykler (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.

7.0 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.

8.0 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 helligdager skal holdes fri for ethvert 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.

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

10.0 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, vaskerilås, fellesnøkler, dekoder m/kort, router og øvrige saker som tilhører leiligheten.

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, eller på borettslagets hjemmeside, 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, november 2016
Ødegården Borettslag
Styret

Øvrige regler :
Parkeringsreglement
Kontrakt om dyrehold
Blokktillitsvalgtes oppgaver
Egenandeler ved skader

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag, avholdt den

29.04.2025 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: 28 andelseiere, 9 fullmakter

totalt: 37 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 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
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 150 000,- til fordeling
Kr 1 200,- i møtegodtgjørelse for styret, blokktillitsvalgte og valgkomiteen. Kr 500,- i godtgjørelse pr befaring.

Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

5 a) Sak til generalforsamlingen i Ødegården borettslag 29. april

2025 Tillegg til vedtektene i Ødegården borettslag.

Valgkomiteen skal velges bland andelseierne i borettslaget, men det må påses at medlemmer av komiteen ikke er i slekt med medlemmer av styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at tillegget, som nevnt ovenfor, innlemmes i borettslagets vedtekter.

Avtemming krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Forslaget nedstemmes.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Kai Henning Brække

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Kari Moi
Stian Tvedt Nilsen

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Tove Dahl
Nana Holstad
Said Molavi
Andre Luther

D) Valg av valgkomite

Valgt ble:	Alice Lundberg	
	Karoline Rolland	
	Espen Johnsrud	
	Mona Baashus	Vara
	Andre Luther	Vara

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

Valgt ble:	Kai Henning Brække
	Trine Ramdahl-Johnsrud
	Stian Nilsen
	Kari Moi
Varadelegat:	Marius Gransjøen
	Tove Dahl
	Nana Holstad

Protokollen undertegnes av:

_____	_____
Willy Midtbø // Sign	Trine Ramdahl-Johnsrud //Sign
Møteleder valgt av generalforsamlingen	Sekretær valgt av generalforsamlingen
_____	_____
Rita Søtterud //Sign	Mona Baashus //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Kai Henning Brække
Styremedlem:	Kari Moi
Styremedlem:	Marius Gransjøen
Styremedlem:	Trine Ramdahl-Johnsrud
Styremedlem:	Stian Tvedt Nilsen

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.

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Hølingen Boligbyggelag (v/HBBL),
Sandbekkvegen 4 B,
Løvenstad,
2010 Strømmen.

Journalnr.
B.r. 1660

Dato, avsluttende synsforr.
11.4.72

Arbeidssted	Blomstervegen 17
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Punkthus nr. 35
Byggherre	A/L Hølingen Boligbyggelag v/HBBL
Byggemelder	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund v/Hassel
Ansvarshavende	Øivind Normann Nilsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenpart sendt: Øivind Normann Nilsen, Boks 280, 1601 Fredrikstad.

Hølingen den 12. april 1972
HØLINGEN BYGNINGSVESEN

Olav Hovland,
Avd.ing.

Nr. 2253 Enerer Sem & Stenersen i Oslo 9-66.

Utskriftsdato: 31.10.2025

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomstervegen 35B, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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
Delarealer	**Delareal** 3 239 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 84 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KF7
	Delareal 46 298 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 m^2 **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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

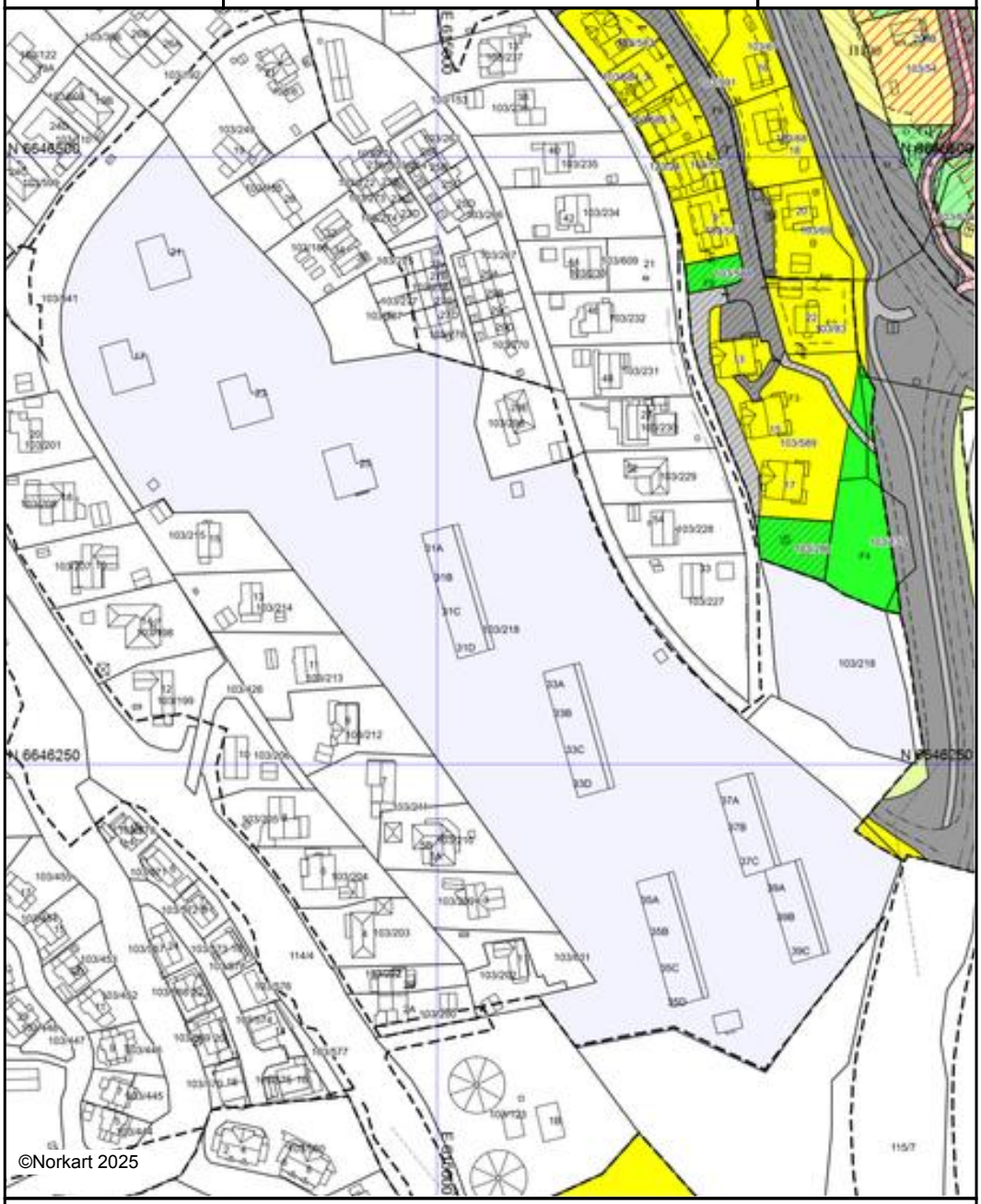
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 35B
Utskriftsdato: 31.10.2025
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 småhusbebyg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske 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

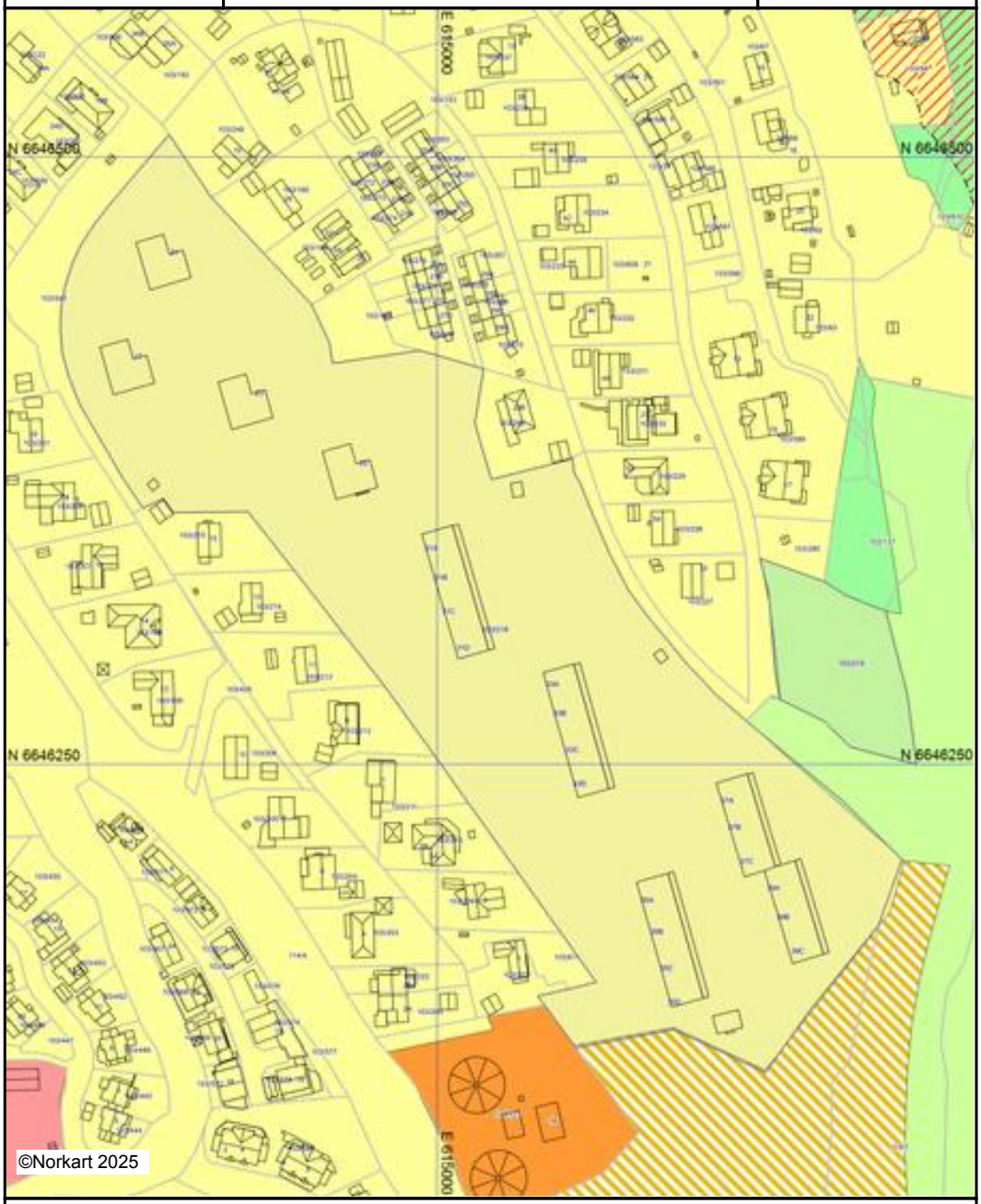
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 35B
Utskriftsdato: 31.10.2025
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

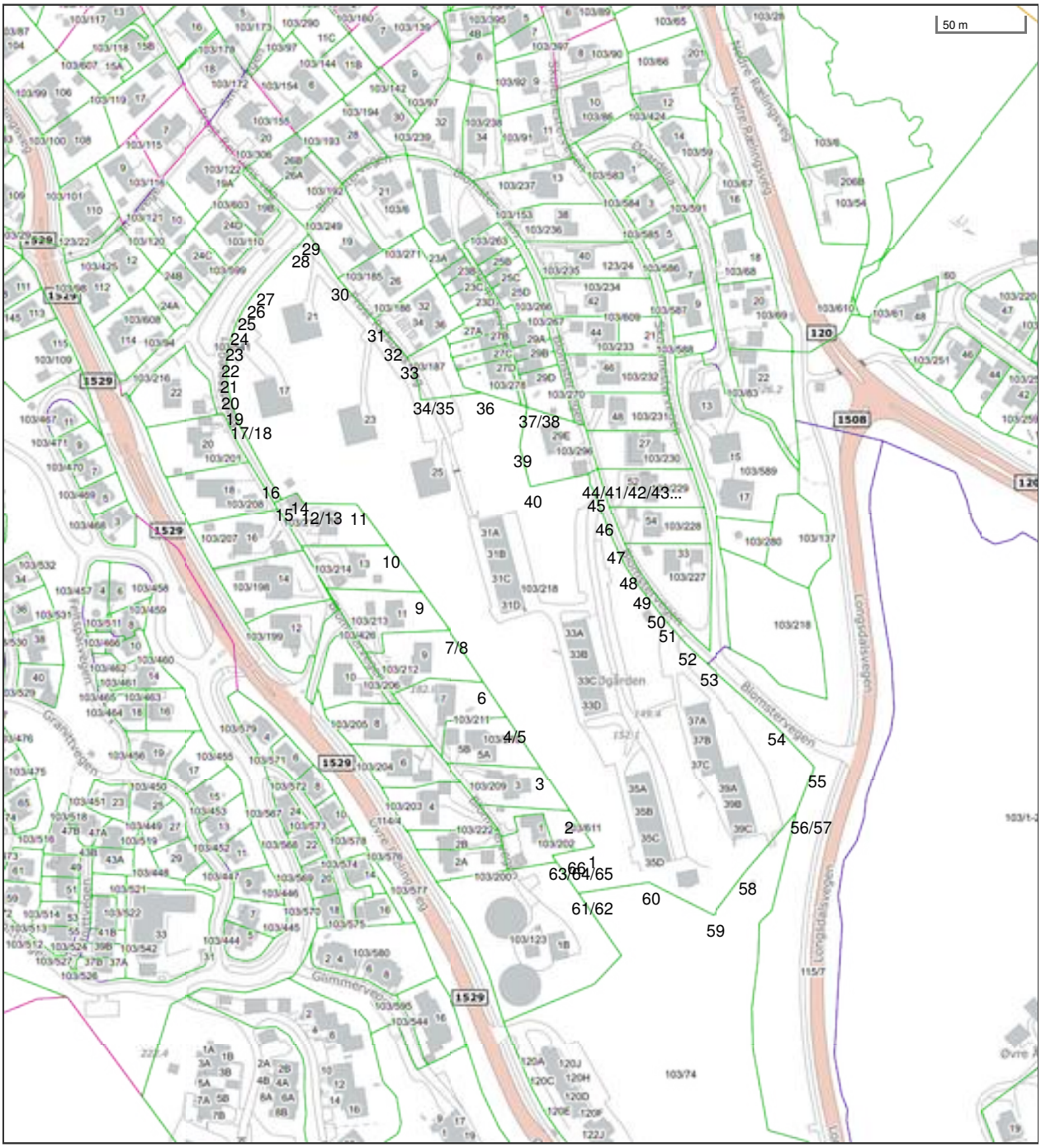
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	46 431,10 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646343	**Øst** 614964

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646160,06	615065,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,22	
2	6646180,36	615051,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,94	
3	6646204,89	615033,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,13	
4	6646229,03	615016,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,66	
5	6646233,85	615012,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,92	
6	6646253,36	614999,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,97	
7	6646280,19	614979,89	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,96	
8	6646282,44	614978,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,86	
9	6646303,83	614961,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,16	
10	6646329,91	614940,98	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,12	
11	6646354,08	614922,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,70	
12	6646353,64	614896,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
13	6646353,56	614891,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,66	
14	6646359,5	614887,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,17	
15	6646355,39	614878,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,50	
16	6646367,92	614870,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,05	
17	6646398,09	614852,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,92	
18	6646405,06	614850,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
19	6646409,73	614848,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
20	6646419,05	614845,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,65	
21	6646428,31	614844,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,31	
22	6646437,41	614845	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
23	6646446,76	614846,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50	
24	6646455,98	614849,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,66	
25	6646464,27	614853,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
26	6646472,03	614858,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,23	
27	6646479,4	614864,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
28	6646502,28	614883,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	
29	6646509,37	614889,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,29	
30	6646483,52	614907,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,21	

31	6646460,51	614928,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,49	
32	6646449,94	614938,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	14,54	
33	6646439,32	614948,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,46	
34	6646423,51	614955,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,46	
35	6646415,09	614956,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,49	
36	6646420,38	614992,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,48	
37	6646413,85	615015,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,79	
38	6646412,88	615019,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
39	6646390,37	615015,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,81	
40	6646367,22	615022,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,14	
41	6646375,32	615054,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,70	
42	6646376,16	615055,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,83	
43	6646374,71	615055,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,46	
44	6646369,74	615056,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,01	
45	6646365,93	615059,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,53	
46	6646352,53	615064,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,40	
47	6646336,43	615071,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,52	
48	6646322,02	615078,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,22	
49	6646310,98	615086,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,65	
50	6646300,47	615095,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,69	
51	6646291,88	615102,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,06	
52	6646278,95	615114,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,77	
53	6646267,81	615127,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,95	
54	6646234,5	615167,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,17	
55	6646210,66	615191,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,91	
56	6646184,71	615182,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,56	
57	6646183,73	615182,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
58	6646148	615153,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,92	
59	6646122,88	615135,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,80	
60	6646140,61	615097,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,88	
61	6646133,07	615057,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,93	
62	6646133,88	615056,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
63	6646150,62	615044,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,84	
64	6646154,39	615041,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,70	
65	6646154,74	615043,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,86	
66	6646157,227	615053,733	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,73	

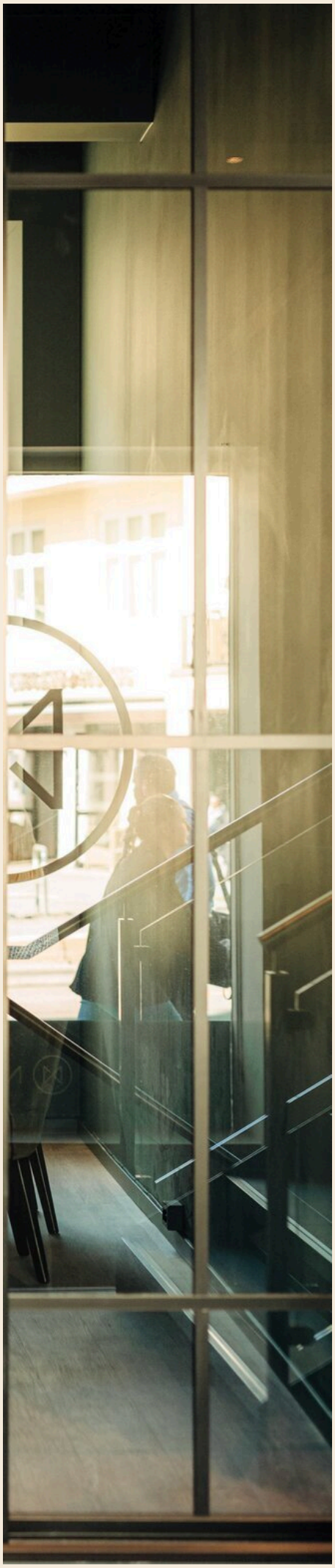
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 60-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blomstervegen 17 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:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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