

Blomstervegen 33A



Velkommen til

Blomstervegen 33A



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Rælingen:

Innbydende og velholdt 3-roms leilighet med overbygget og lun balkong! Pent kjøkken fra 2022 - Varmtvann inkl. - Utsikt!

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	106 748,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 616 311,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 531,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Blomstervegen 33 A

Nordvik v/ Malin Goa presenterer en innbydende 3-roms leilighet i et veldrevet og populært borettslag. Beliggenheten er særdeles attraktiv, med nærhet til busstopp, lekeplasser og turområder, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, inkludert varmtvann og en overbygd, østvendt balkong ved stuen.

Kort fortalt:

- Romslig og innbydende leilighet med god møbleringsfrihet
- Stort, tidløst kjøkken fra 2022 med spiseplass
- Delikat, flislagt baderom
- To gode soverom med plass til garderobeløsning
- Lun balkong med fantastisk utsikt
- Lagringsplass i en innebod og i en kjellerbod
- Parkeringsplass tildeles etter venteliste
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort avstand til Lillestrøm

Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	6 kvm

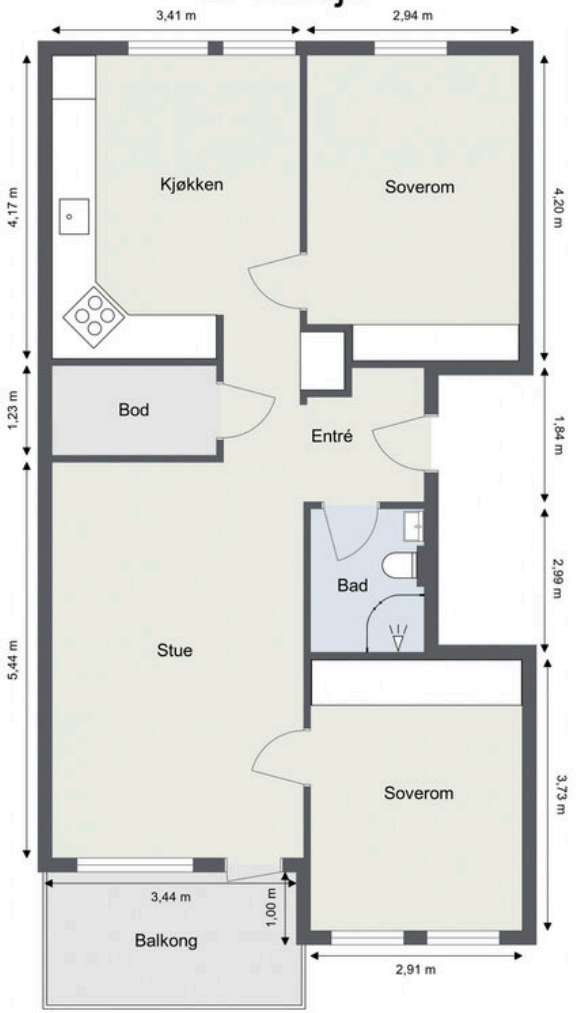
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Blomstervegen 33 A, 2005 RÆLINGEN

2. Etasje



Informasjon

Blomstervegen 33A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0166/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Blomstervegen 33A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 103, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 100 i Ødegården Borettslag, org.nr. 952012738

Selger
Berit Nerby

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
106 748,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 606 748,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 616 311,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 625 611,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Innhold

2. etasje:
Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Standard

Entré
Leiligheten ligger i første etasje, og har adkomst via felles trappeoppgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en åpen og pen entré med lyse vegger og plass til å henge fra seg yttertøyet.

Kjøkken
Kjøkkenet har et moderne og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter og mørk benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Videre er kjøkkenet utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt benkestikk og benkebelysning. Ved to store kjøkkenvinduer er det god plass til spisebord for hele familien.

Stue
Stuen oppleves som romslig og innbydende, og rommet er holdt i tidsmessige fargetoner som står godt til det parkettgulvet. Dagslyset strømmer inn via store vindusflater på endeveggen.

Stuen har fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon. Fra stuen er det utgang til en østvendt, delvis overbygget balkong med fint utsyn. Balkongen rommer 6 kvm og har plass til sittegruppe, grill og beplantning.

Bad/wc/vaskerom
Badet fremstår som delikat, lyst og nøytralt. Her er det lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og mørke fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse fronter og består av en servant med skapplass under, vegghengte skap og speil med belysning. Videre har badet vegghengt toalett og et dusjkabinett.

Soverom
Det er to gode soverom i leiligheten – begge med store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.

Parkering

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

Ved leie av garasjeplass påløper egne kostnader. Parkerings- og garasjeplass leies ut av borettslaget etter venteliste, og kjøper må selv melde seg til styret for å bli ført opp på ventelisten.

Pris for leie av ladestolpe er kr. 1000,- pr mnd. Dette inkluderer fast pris for lading av bilen.

Pris for leie av motorvarmer er kr. 150,- pr mnd.
Pris for leie av garasje er kr. 175,- pr mnd.

Modernisering og påkostninger

2024/25 Rørfornying av avløpsrør.
2022 Ny kjøkkeninnredning.

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: Handy Andy i 2010. Badet ble totalt rehabilitert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Handy Andy i 2010.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Handy Andy i 2010.

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
Eventuell kommentar: Dette er en leilighet i Ødegården Borettslag. Tak ble inspisert i 2024 og alt er ok.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Handy Andy hadde totalansvar for rehabiliteringen av badet i 2010 og han brukte T & B Hansen til å utføre det elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El tilsynet var her i 2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: De står på Borettslagets tomt.

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 utføres nå og er beregnet ferdig til høsten 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Takstmann oppdaget lekkasje i vegg bak toalett. Mulig det kan komme fra sisternen. Ingen lekkasje som er synlig på gulv. Det er et vegg hengt toalett. Dette står i takstrapporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Rørfornying pågår. Rørene er fra bygget var nytt i 1972

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? Dette er målt opp av takstmann nå den 30.04.2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien ble økt i januar 2025.

Bygningssakkyndig

Martin 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:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører: Alder og slitasje.
- Vinduer: Alder og slitasje.
- Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Bomlyd under fliser, alder og slitasje.
- Sanitær - bad: Alder og normal slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Sanitær - bad: Fuktansamling under sisternen.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmematte i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5117 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 531,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker:

- Oppvarming av varmtvann
- Kabel-tv/internett
- Medlemskontingent
- Nedbetaling av fellesgjeld
- Forretningsførsel, trappevask, fellesvaskeri
- Bygningsforsikring,
- Kommunale avgifter
- Drift- og vedlikehold

Fellesutgiftene fordeles slik:

Felleskostnader: kr 3 514

Garasje: kr 175

Kabel-tv: kr 150

Stipulerte avdrag: kr 183

Stipulerte renter: kr 509

Total: kr 4 531

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes via felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 862 953,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 451 811,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Borettslaget har 196 boenheter fordelt på 9 blokker, 4 punktblokker og 5 langblokker. Adresser er Blomstervegen 17, 19,33, 35, 37, 39, Prost Refsums veg 21, 23, 25 i Rælingen kommune.
- Forretningsførselen utføres av BORI BBL.
- Det er tillatt å holde en hund eller en innekatt på betingelse av at det inngås

skriftlig kontrakt med borettslaget.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
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

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 106 748,- pr. 30.04.2025

Bank: BOLIGBANKEN ASA - 5,45%
Type: Annuitetslån
Info pr: 30.04.25
Restgjeld: 20 271 652
Terminer: 12
Løpetid: 12.11.24 - 31.12.42

Selskapet er medlem av sikringsordningen. 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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 4 723 598. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 16 260 978. Underskuddet kommer hovedsakelig fra vedlikeholdsposten.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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. SP587098

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 49 622 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger barnevennlig, sentralt og attraktivt til med umiddelbar nærhet til busstopp, lekeplasser og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det innholdsrike lekeplasser og sittebenker til felles anvendelse.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fin og rolig beliggenhet i et barnevennlig og populært boligområde på Ødegården i Rælingen kommune. Usjenert med begrenset mulighet for innsyn, og med nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby.

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.

I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk

tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000, Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker. Førstnevnte ligger på Marikollen torg hvor du også finner Garcon, sushi, pizza, apotek og frisør. Vinmonopol er også på trappene.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med et bredt utvalg av shopping, kultur, rikt restaurantliv, kino og underholdning. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Logn. Bussholdeplassen ligger noen få minutters gange fra boligen. Buss "330 Lillestrøm" går hvert tiende minutt. I tillegg er det ekspressbusser fra Lillestrøm, som tar deg med til Oslo på ca. 30 minutter, alternativt går det kjappere via tog (ca. 10 min!). 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 eiendommen er det gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Fjerdingby skole flyttet inn i et splitter nytt bygg 27.02.2023 og har klasser fra 1.-7. trinn. Skolen har også en egen ressursavdeling til elever med spesielle behov.

For øvrig finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Torva, Blåbærgrenda, Heimen, Petrine og Østre strøm FUS barnehage er blant noen av barnehagene i området. I tillegg har OsloMet – storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.
Blomstervegen er offentlig vei. Veiene på borettslagets eiendom er private. Borettslaget har avtale om snøbrøyting.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5): Viser til ny kommuneplan vedtatt den 26.08.2015. Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre

reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Rælingen kommune 2014-2025 og 2022-2033.

Området består av etablert boligområde bestående primært av lavblokk-, småhus og eneboligbebyggelse. Fv301 Øvre Rælingsveg går vest for eiendommen.

Nærliggende områder er iflge kommuneplanen avsatt til "LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag" - nåværende vedtatt.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Rælingen kommune sin kartportal: https://www.ralingen.kommune.no/kart.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 18 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 300,-

Samlet skal selger betale kr. 107 890,- 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 7. mai 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Blomstervegen 33A

Blomstervegen 33A

Nabolaget Ødegården borettslag - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	24 min 2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.9 km

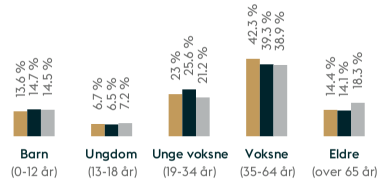
Offentlig transport

Øgardshøgda Linje 310, 330	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 22 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 73 barn	12 min 0.9 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 1.2 km
Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	16 min 1.4 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	2 min
Nylandsveien ballfelt	8 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	14 min
Puls Marikollen	3 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 2025

Tilstandsrapport - Blomstervegen 33 A, 2005 RÆLINGEN

Blomstervegen 33 A, 2005 RÆLINGEN
Borettslagsleilighet (i blokk):
952 012 738 / 100

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
3224-103/218/0/0

Grunnkrets:
Rud 9
Kommune:
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen 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.

TG 2

Tilstandsgrad 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 skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 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 ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	30. apr. 2025
Til stede	Selger/eier Berit Nerby Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Bomlyd under fliser, alder og slitasje.
TG 3	Sanitær - bad	Fuktansamling under sisternen.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og normal slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024/25	Rørfornying av avløpsrør.	Håndverker	Ikke fremvist
2022	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist

Kommentar
Rørfornying er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1972 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmematte i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.
Tomteareal	49622 m²
Hjemmelshaver	Ødegården Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Berit Nerby

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 23 mm.
Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 20 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 42 mm.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm vurderes som tilstandsgrad 3. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Parkett og laminatgulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater, malte plater og tapetserte overflater.

Vurdering
Det er observert noe bruksmerker enkelte plasser.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Malte plater i badet. Pusset og malte overflater i begge soverommene.
Beiset trepanel for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.
Himlingshøyde i ett soverom er målt til 2,49 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til badet.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør til kjøkkenet.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Stoppekraner til badet er lokalisert i fordelerskapet.
Stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert i boden.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner til bad er testet og funnet tilfredsstillende.
Stoppekraner til kjøkkenet er ikke testet grunnet manglende vrider til kranene.
På grunn av alderen til hovedstoppekranene til kjøkkenet anbefales derfor at disse skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra badet.
Ventilator i kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2022.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Betongdekke.
Rekkverk i murverkskonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,04 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist pristilbud på oppussing av badet, datert 20.03.2010.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Gulv og vegger er flislagte.
Sluk er i henhold til fremsviste bilder i plast.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.
Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser bak sisternen. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot sluket.
Eksakt høydeforskjell mellom slukrist og terskel er ikke kjent grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusjkabinett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 3

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Vurdering
Det er observert fuktansamling under klosettet i selve sisternekassen. Det er montert en inspeksjonsluke på siden av sisternekassen som viser at det er fuktoppsamling på gulvet. Det er ukjent hvor fukten stammer fra.

TG 3 er basert på ovennevnte fuktansamling.
Kostnader i forbindelse med utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmematte er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Montert ny innmat i sikringsskapet i 2005.
Nytt elektrisk til anlegg til badet i 2010.
Øvrig anlegg av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på ledningsnett, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3 m²		
2. etasje	71 m²			6 m²
Sum	71 m²	3 m²		6 m²
Totalt bruksareal	74 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	68 m²	3 m²	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

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. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blomstervegen 33A, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Berit Nerby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2004

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: Handy Andy i 2010. Badet ble totalt rehabilitert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Handy Andy i 2010.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Handy Andy i 2010.

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

Eventuell kommentar: Dette er en leilighet i Ødegården Borettslag. Tak ble inspisert i 2024 og alt er ok.

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Handy Andy hadde totalansvar for rehabiliteringen av badet i 2010 og han brukte T & B Hansen til å utføre det elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El tilsynet var her i 2014.

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

Eventuell kommentar: De står på Borettslagets tomt.

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 utføres nå og er beregnet ferdig til høsten 2025.

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

Eventuell kommentar: ukjent

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

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

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

Eventuell kommentar: Ukjent

Feil og mangler

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

Beskriv: Takstmann oppdaget lekkasje i vegg bak toalett. Mulig det kan komme fra sisternen. Ingen lekkasje som er synlig på gulv. Det er et vegg hengt toalett. Dette står i takstrapporten.

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

Eventuell kommentar: Rørfornying pågår. Rørene er fra bygget var nytt i 1972

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette er målt opp av takstmann nå den 30.04.2025.

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

Eventuell kommentar: Husleien ble økt i januar 2025.

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.

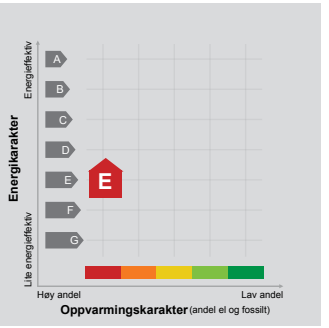
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0166/25

ENERGIATTEST

Adresse	Blomstervegen 33A
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150453372
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-116300
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

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.

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

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.

Ødegården Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Ødegården Borettslag org.nr. 952012738

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
Skattetrekkonto	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

Balanserapport 2024 for Ødegården Borettslag

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	Navn	Dato
Dahl, Tove	**2025-02-20**	**Luther, Andre**	**2025-02-26**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Dahl, Tove		bankID Luther, Andre	
Gransjøen, Marius	**2025-02-20**	**Brække, Kai Henning**	**2025-02-26**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Gransjøen, Marius		bankID Brække, Kai Henning	
Ramdahl-Johnsrud, Trine Marie	**2025-02-20**		
Identifikasjon			
bankID Ramdahl-Johnsrud, Trine Marie			

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
RÆLINGEN

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

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

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

Generert 06.05.25
Vår ref.: 409 / 100
Meglers ref.: 60-0166/25

Boligopplysninger

Andel	100	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	409 Ødegården Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Blomstervegen 33 A, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Berit Nerby	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 06.05.25: kr 4 531,00 (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	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader	3 514	3 514	3 514	3 514	3 514	3 514
Garasje	175	175	175	175	175	175
Kabel-tv	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	183	183	183	183	183	183
Stipulerte renter	509	509	509	509	509	509
Total	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	20 271 652	106 748	12.11.24 - 31.12.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	20 271 652	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 SP587098)
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.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 108 012,00	**Andre inntekter**	kr 55,00
Formue	kr 79 647,00	**Utgifter**	kr 2 152,00

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. 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.

Låneopptak november 2024 med kr 16 000 000,- for rørfornying. Felleskostnader øker med 20 % fra 01.01.2025

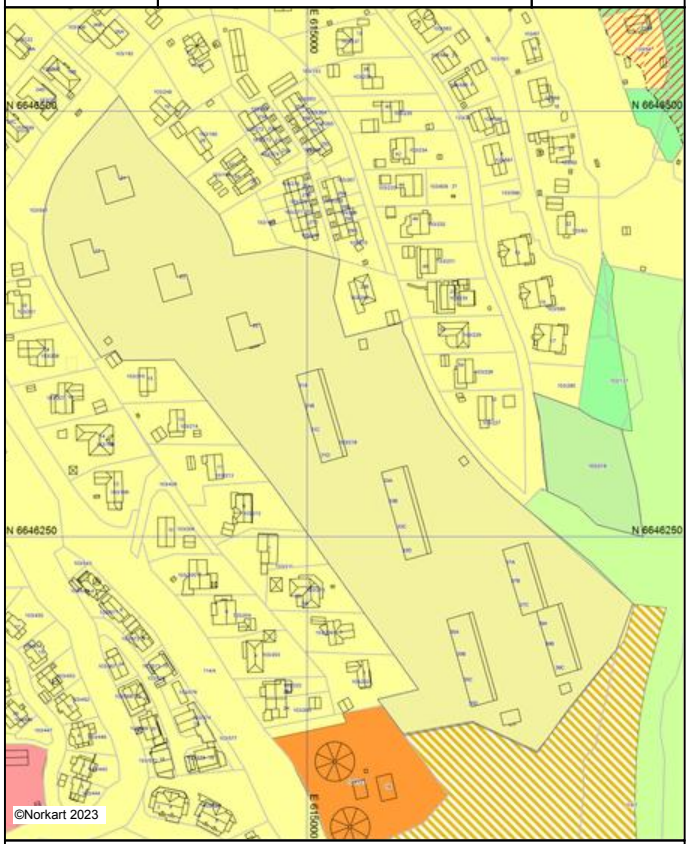
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 33B
Utskriftsdato: 22.08.2023
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 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

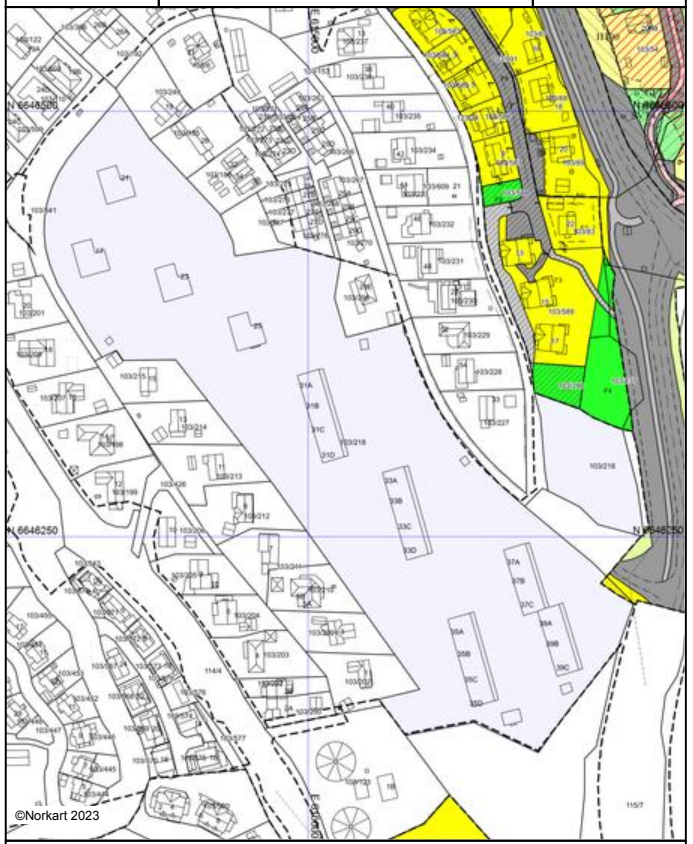
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 33B
Utskriftsdato: 22.08.2023
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
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- 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 utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Br. 1665

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

I henhold til bygningsloven §99 meddeles herved ferdigattest

for Boligblokk 40 under sak nr. 154/69

angående byggearbeider på eiendommen Gdeplivien

gnr. 105 bnr. 220 i Rælingen

Eier: Rælingen BBL Adr.: Sandbekkvn. 4 B, 2006 Lørenstad

Anmerkninger:

Besiktigelsen er foretatt den 30/8-74 av Einar Bomtaen

Rælingen komm. bygningskontroll, den 30/8-74

Bygningssjef

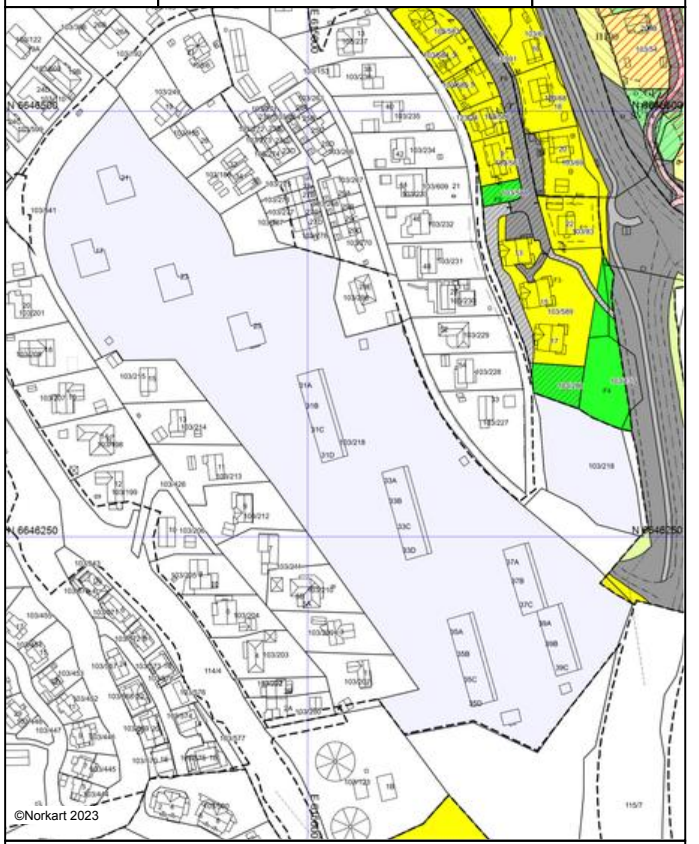
Reguleringsplankart

Rælingen kommune

Eiendom: 103/218
Adresse: Blomstervegen 33B
Utskriftsdato: 22.08.2023
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



Br. 1665

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

I henhold til bygningslovens §99 meddeles herved ferdigattest

for Boligblokk 40 under sak nr. 154/69

approberte byggearbeider på eiendommen Ødegården

gnr. 103 bnr. 218 i Rælingen

Eier: Rælingen BBL Adr.: Sandbekkvn. 4 E, 2006 Løvenstad

Anmerkninger:

Besiktigelsen er foretatt den 30/8-74 av Einar Bærntsen

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

.....
Bygningssjef

.....
Avdelingsingeniør

B.r. 1665.

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

A/L Rælingen Boligbyggelag,

Sandbekkvn. 4 E, 2010 Strømmen.

Etter besiktigelse foretatt den 30.10.72 gis herved midlertidig brukstillatelse av Oppgang C. og D. Blokk 40 på eiendommen Ødegården Blokkfelt, gnr. 103 bnr. 218. Blomstervegen 33.

Merknader:

1. Kjeller m/tilfluktsrom ikke ferdig.

Gjenpart sendt: Eivind Normann Nilsen, Boks 280, 1601 Fredrikstad.
Folkeregisteret, Løvenstad.
Rørleggerkontrolløren, her.
Feiermesteren, her.

Besiktiget av: Ing. Dag Sæter og bygn.kontr. E. Bærntsen.
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Rælingen den 1. november 1972
RÆLINGEN BYGNINGSVESEN
Olav Høvland
Olav Høvland,
Avd.ing.

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

B.r. 1665.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

A/L Rælingen Boligbyggelag,

Sandbekkvn. 4 E, 2010 Strømmen.

Etter besiktigelse foretatt den 24.11.72 gis herved midlertidig brukstillatelse av Oppgang A og B, Blokk 40 på eiendommen Ødegården Blokkfelt, gnr. 103 bnr. 218. Blomstervegen 33.

Merknader:

Tilfluktsrom ikke ferdig.

Gjenpart sendt: Eivind Normann Nilsen, Boks 280, 1601 Fredrikstad.
Folkeregisteret, Løvenstad.
Rørleggerkontrolløren, her.
Feiermesteren, her.

Besiktiget av: Ing. Dag D. Sæter og bygn.kontr. E. Berntsen.
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 31.12.1972.

Rælingen den 27. november 1972
RÆLINGEN BYGNINGSVESEN
Olav Hovland
Olav Hovland,
Avd.ing.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blomstervegen 33A 2005 RÆLINGEN

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no