

Håkon Jarls vei 4, 1412 SOFIEMYR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1965
BRA: 83 m²
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 3 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad



Oppsummering av overflater

TG3 settes pga alder og materialvalg på våtrommet.

TG-3 settes pga fall mot sluk.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav om fall mot sluk, men avviket vil ikke være problematisk ved normal bruk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

LEKKASJEVANN:

Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale brukssituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra f.eks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet.

Anbefalte tiltak overflater

ANBEFALTE TILTAK:

Man bør fortsette med dusjkabinett på badet for å redusere luktbelastningen på gulvet. I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2023 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater: Over 300 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i nedbøy i stue, spisestue og kjøkken.

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).

Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 10 mm på 2 meter og 88 mm på 5 meter.

Kjøkken: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 15 mm på 2 meter og 25 mm på 4 meter.

6.14 Kjøkken: Hoveddel



Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga store vannskader og manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken og alder/slitasje. Stekeovn og kjøleskap er frittstående.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Sanitærutstyr



Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2 settes pga fuktskade på baderomsinredning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
06.09.2025

Rapportdato
10.09.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karen Marie Avellana Santamaria
Navn:

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon:

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen Telefon: 90418516
Firma: Din Takst AS Epost: th@din-takst.no
Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Håkon Jarls vei 4, 1412 SOFIEMYR

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	249	Bruksnr:	82	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1965					
Boligtype:	Borettslagsleilighet (i blokk)					

Generell beskrivelse av boligen:

Ødegården Borettslag ble bygget i 1963/1964 og består av 441 boenheter (både blokk- og rekkehusleiligheter). I 2000 (sluttført i 2003) startet Ødegården Borettslag en omfattende rehabilitering, slik at det i dag fremstår som et "nytt" borettslag.

Grunn og fundamenter, generelt: Såle på ukjent grunn. Vegger mot grunn: Grunnmur i støpt betong. Frittbærende dekker: Støpte dekker. Yttervegger: Yttervegger i betong innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med trepanel og tegl. Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Påkostninger: Ny takkonstruksjon ble etablert i forbindelse med "Ødegården 2000". Ytterdører og porter: Balkongdører og vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør som er brann- og lydklassifisert B30 db 35. Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt: Innvendige vegger i mur og bindingsverk kledd med plater. Nye stigeledninger og sikringsskap med automatsikringer.

Innhold:

ENTRE: Laminat på gulv, malte vegger og himling.

GANG: Laminat på gulv, malte vegger og himling. Inngang til bod.

BOD: Romslig innvendig bod i leiligheten med god lagringsplass. Betong gulv, puss på vegger og himling.

KJØKKEN: Romslig kjøkken med god spiseplass. Profilert IKEA kjøkken innredning fra omkring 2005. Godt med skap- og benkeplass. Lyse fliser mellom over og underskap. Varmvannsbereder i benk. Vindu mot øst. Integrerte hvitevarer følger (komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap i benk).

STUE: Lys stue med laminat på gulv, malte vegger og himling. Ved kamin. Utgang til sydvendt stor balkong.

BAD: Fliser på gulv og vegger, malt himling. Varme i gulv. Dusjkabinett. Servant med underskap. Toalett. Veggskap. Opplegg til vaskemaskin.

3 SOVEROM: Laminat på gulv, malte vegger og himling.

BALKONG: Stor sydvendt balkong. Stille, skjermet beliggende mot friareal.

5. Arealinformasjon

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

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2 etasje	83	80	3	0	10
Totalt m²	83	80	3	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	79	5	Entre, stue, kjøkken, 3 soverom, gang og bad	boder inne
Totalt m²	80	75	5		

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm terrasse fra stue

Parkering: felles biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Interne bod: Intern bod på 5 kvm.

Eksterne boder: Utvendig bod på 3 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stue.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fukt indikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Borch Professional D Tect 200 TC samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstands grad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjons prøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent a
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av terrasse	TG-2
rekkverk er målt til. TG 2 er satt med bakgrunn i sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utbedring for personsikkerhet.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: De fleste vinduer er 2-lags isolerglassvinduer i trekarmen fra 2001. Resterende er fra 1985.	
Innerdører: 3 speils malte innerdører med heltre kjerne.	
Ytterdører: Isolert ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting over tid.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	betong
2.etg: Betong bjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av Etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
TG 2 er satt med bakgrunn i nedbøy i stue, spisestue og kjøkken. Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn. Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm <u>Stue</u>: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 7 mm på 2 meter og 12mm på 6 meter. <u>Kjøkken</u>: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 5 mm på 2 meter og 12 mm på 4 meter.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe		tegel
Er det montert ildsted?		Ja
Type ildsted		Peisiovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?		Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?		Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:		Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?		Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?		Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein		TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.		

6.14 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. TG2 settes pga Stre vannskader på innredning, manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken og alder. Stekeovn, kjøleskap og koketopp er integrert i innredningen.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk:

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	stål
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Jai
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Ingen merknader.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Det registreres tilfredsstillende vanntrykk.	
Ingen merknader.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskapet er plassert i oppgang	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenskap	

Fundament	
Plassert i skap	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
60 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av bereder	TG-2
TG2 settes pga alder og manglende fuktsikring.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig avtrekk og mekanisk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig avtrekk med til-luft via ventiler og spalter i vinduer. borettslaget installerte ventilasjonsanlegg i alle boenheter i 2013. Bryter fra ventilasjonen over stekeplaten på kjøkkenet som styrer luftstrømmen i alle rom.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
flis på gulv og flis på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



TG3 settes pga eldre bad.
TG3 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk sammenliknet med dagens krav.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk, men avviket vil ikke være problematisk ved normal bruk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

LEKKASJEVANN:

Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale brukssituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra f.eks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet.

Anbefalte tiltak overflater**ANBEFALTE TILTAK:**

På kort sikt bør det fortsettes med dusjkabinett på badet for å redusere fuktbelastningen på gulvet. I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Guvmontert toalett.	
Dusjkabinett.	
Servantskap med blande batteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 settes pga fuktskade på baderomsinnredning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Overflater

Alle overflater

Slitte

Oppsummering av overflater

TG-2

alle overflater er eldre og har store bruksmerker

Anbefalte tiltak overflater

Overflater er bare estetisk, må ikke byttes.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 09.09.25 Side 1 av 3

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/375	Fødselsdato eier:	18.03.1978
Håkon Jarls vei 4	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	31.12.1978
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Victor Manuel Aquino Santamaria, Karen Marie Avellana Santamaria		
Organisasjonsnr:	851 488 782	Andelsnr:	375	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 483

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 215
	Avdrag IN-lån	78
	Renter IN-lån	97
	Felleskostnader	3 301
	Avdrag IN-lån	1 014
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	649
	Trappevask	129

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	313 897	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	133 427 520,35	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94987023117, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 09.09.2025: 121 918 593

Andel av saldo: 290 683

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

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

Lånenummer: 94987023109, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 194

Saldo per 09.09.2025: 9 879 215

Andel av saldo: 23 215

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nils Chr. Dahl

Adresse: Kongeveien 22

Postnr/-sted: 1412 SOFIEMYR

Telefon: Mob.: 95123532

E-post: nils.chr.dahl@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 2 av 3

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/375	Fødselsdato eier:	18.03.1978
Håkon Jarls vei 4	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	31.12.1978
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Victor Manuel Aquino Santamaria, Karen Marie Avellana Santamaria		
Organisasjonsnr: 851 488 782				

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo:	6 847		
Felleskostnader:	6 847	Restanse:	6 847
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 450
Andelsnr:	375	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 249/82

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	121654.1
------------------	------	-------------	----------

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2865196
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.01.2017	Første innflytting:	31.01.2017	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk		

Fasiliteter:

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

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

Ingen forkjøpsrett

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 3 av 3

Ødegården Borettslag

Vår ref.:

2058/375

Fødselsdato eier:

18.03.1978

Håkon Jarls vei 4

Type:

Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier:

31.12.1978

1412 SOFIEMYR

Eiere:

Victor Manuel Aquino Santamaria, Karen Marie Avellana Santamaria

Organisasjonsnr: 851 488 782

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



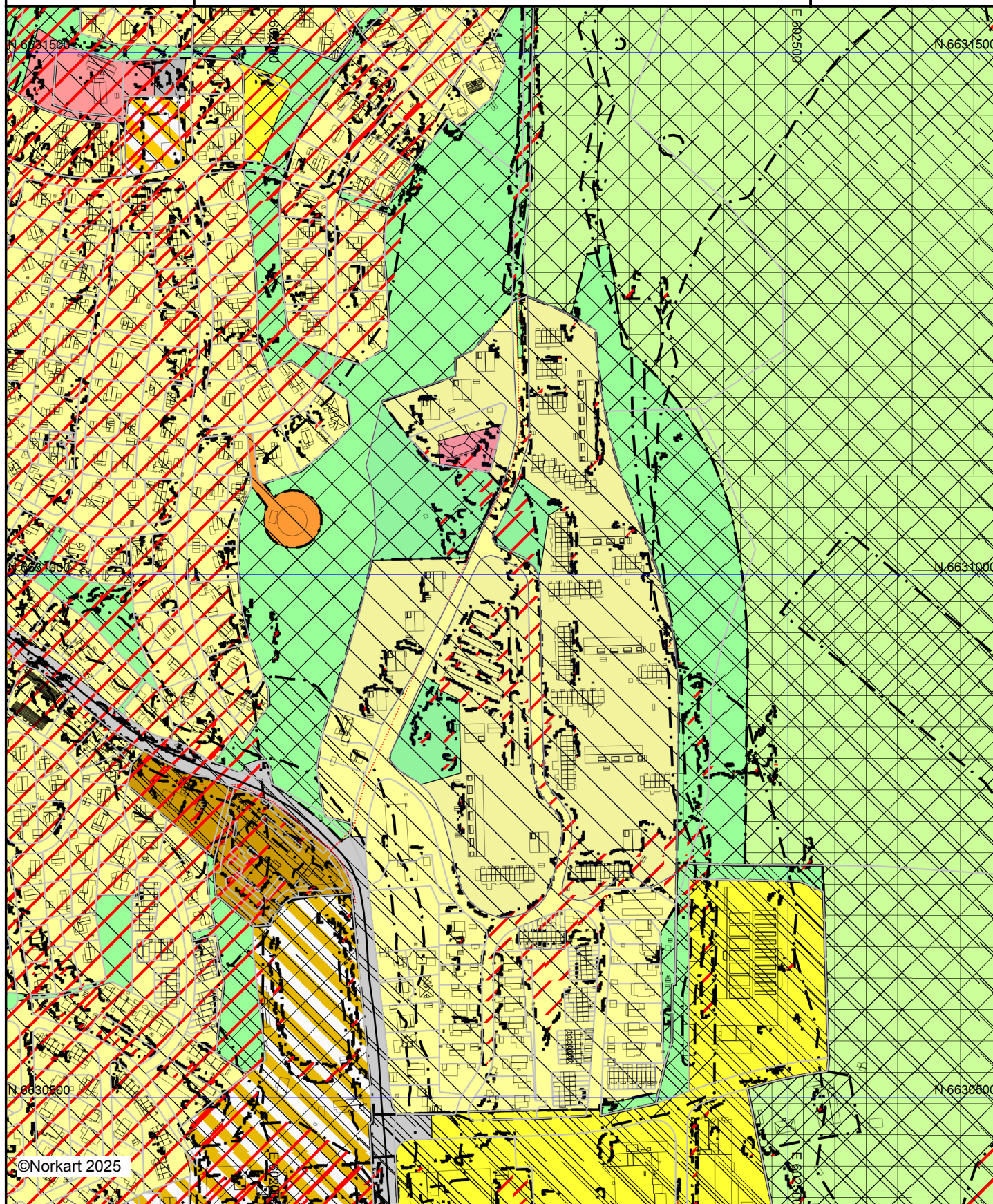
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/82
Adresse: Håkon Jarls vei 4
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig

Statfisket 28. aug. 1956.

V e d t e k t e r
til

regulerings- og bebyggelsesplan for Ødegården, g.nr.49,
br.nr.7 og et område av Fløysbonn, g.nr.49, br.nr.1, Oppegård.

I.

Åpen villamessig bebyggelse med forretninger og småindustri.

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus ikke over 2 etasjer. På parsellene 57, 112 og 113 oppføres forretningsbebyggelse i 2 etasjer. På parsellene 114, 115, 145, 146 og 147 oppføres rekkehus i 2 etasjer. På parsellene 116, 117, 141, 142 og 144 oppføres bebyggelse for håndverk og småindustri. Bedriftenes art må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Våningshusenes størrelse skal ikke overskride 11% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsvesenet. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt eller for bestemte husgrupper etter bygningsvesenets nærmere bestemmelse.

§ 3.

Uthus eller garasje må på villatomter ikke overskride 28 m² og anordnes i forhold til våningshus som planen viser. Hvor garasje tillates lagt i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje. For den øvrige bebyggelse anordnes garasjer og parkeringsplasser som planen viser.

§ 4.

Mot regulert veg kan oppsettes 90 cm høyt nettinggjerde.

II.

Industristrøket.

§ 5.

De på planen markerte industriarealer kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle må godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 6.

Anleggets art, utforming og plassering, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller helt avvises. Bedrifter med avløpsvann som kan skade kloaknettet tillates ikke.

§ 7.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mellom industristrøket og de tilstøtende arealer, kan dette ikke bebygges.

§ 8.

Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer, og kan oppføre i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgraden (golv m² : tomtens brut toareal) bør ikke overstige 0,8. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m. Fra bestemmelsene i dette punkt kan bygningsrådet i særlige tilfeller gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 9.

Boligbygg må ikke oppføres i strøket. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhente

§ 10.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Gjerde må oppsettes i grensen mot isolasjonsbeltet. Støter isolasjonsbeltet mot gate (veg) skal det inngjerdes mot gaten (vegen) med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerde skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

III.

Fellesbestemmelser:

§ 11.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 12.

Hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 13.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

§ 14.

Utparsellantene må erverve de rettigheter og overta de forpliktelser som følger med overføring av overflatevann mot Kolbotnvannet.

§ 15.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 16.

Unntak fra disse vedtekters § 1, 2, 3 og 4 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oppegård.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE ØDEGÅRDEN**Stadfestet: 27.06.1960****Mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt: 12.02.1998***Revidert i forbindelse med digitalisering***§ 1 Avgrensning**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasseres som vist på planen.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

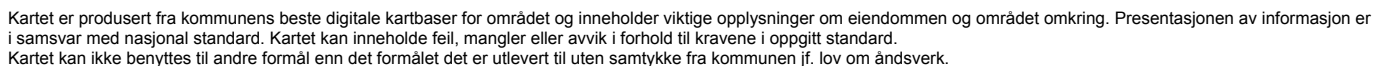
- a. Byggeområder
- b. Offentlige trafikkområder
- c. Friområder
- d. Fellesområder

§ 3 Byggeområder

- a. Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:
 - (a) Mur- og betongbebyggelse
 - (b) Trebebyggelse (kjedehus og rekkehus)
- b. Bebyggelsen skal oppføres på den måte og med de dimensjoner som er vist på planen.
- c. Bebyggelsen skal anvendes til beboelse. Det er dessuten på planen inntegnet plassering av garasjer som kan utformes i lette trekonstruksjoner innenfor rammen av byggeforskriftene.
- d. Forhager (mellomrom mellom frittliggende blokker m.v.) må gis en tiltalende og enhetlig utforming og behandling. Kommunen kan kreve utarbeidet felles plan som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
- e. Følgende gjelder for eiendommen gnr.49, bnr. 82, med avgrensning som vist på planen. Eksisterende bebyggelse tillates påbygget med saltak. Gesimshøyden skal ikke overstige eksisterende gesimshøyde. Takvinkelen skal ikke være brattere enn 33°. Takvolumene kan benyttes til boligareal.
- f. For nye boenheter skal det opparbeides parkeringsplasser innenfor eiendommen.

§ 4 Fellesbestemmelser

- a. Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelser i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.
- b. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c. Mindre unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige forhold taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Offentlig barnehage
	Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Kontor/Industri
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasj
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Barnehage
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Idrett
	Idrettsstadion
	Energianlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur

	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Naturvern
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Rækkefølgekrav infrastruktur
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmåte

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Gang-/sykkelveg
	Trase for jernbane

Reguleringsplan PBL 2008

	Trase for jernbane
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Plan under arbeid
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert senterlinje



Sørli & Haugstad
Postboks 143

K O P I

Gnr/Bnr: 49/82
Arkiv: L40
Saksnr: 97/06957-046
Saksbeh.: Zorica Gavric
Dato: 30.10.01

1411 KOLBOTN

FERDIGATTEST

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99 nr. 2 og 3

Rammetillatelse for tiltaket er gitt 25.03.98 og igangsettingstillatelse er gitt 30.05.00.

<i>Gjelder:</i>	<i>Balkonger og påbygg; 2 nye leiligheter i Håkon Jarls vei 4</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Ødegården borettslag</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Ødegården borettslag</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Sørli og Haugstad as</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende:</i>	<i>Hjellnes Cowi AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:</i>	<i>Hjellnes Cowi AS</i>
<i>Ansvarlig utførende:</i>	<i>Multibbygg AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse:</i>	<i>Multibbygg AS</i>
<i>Ansvarlig samordnende:</i>	<i>Multibbygg AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende:</i>	<i>NVK Gonsholt</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:</i>	<i>NVK Gonsholt</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende:</i>	<i>Stoltenberg & Rossing AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:</i>	<i>Stoltenberg & Rossing AS</i>
<i>Ansvarlig utførende:</i>	<i>Stoltenberg & Rossing AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse:</i>	<i>Stoltenberg & Rossing AS</i>

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter den ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven..

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Byggesak- og geodata avdelingen

Postadr.:
Postboks 510
1411 Kolbotn

Besøksadr.:
Rådhuset
Kolbotnvn. 30

Telefon:
66 81 90 90

Telefaks:
66 81 93 12

Bankgiro:
1614.48.20170

Postgiro:
0809 5348107

Byggesak

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

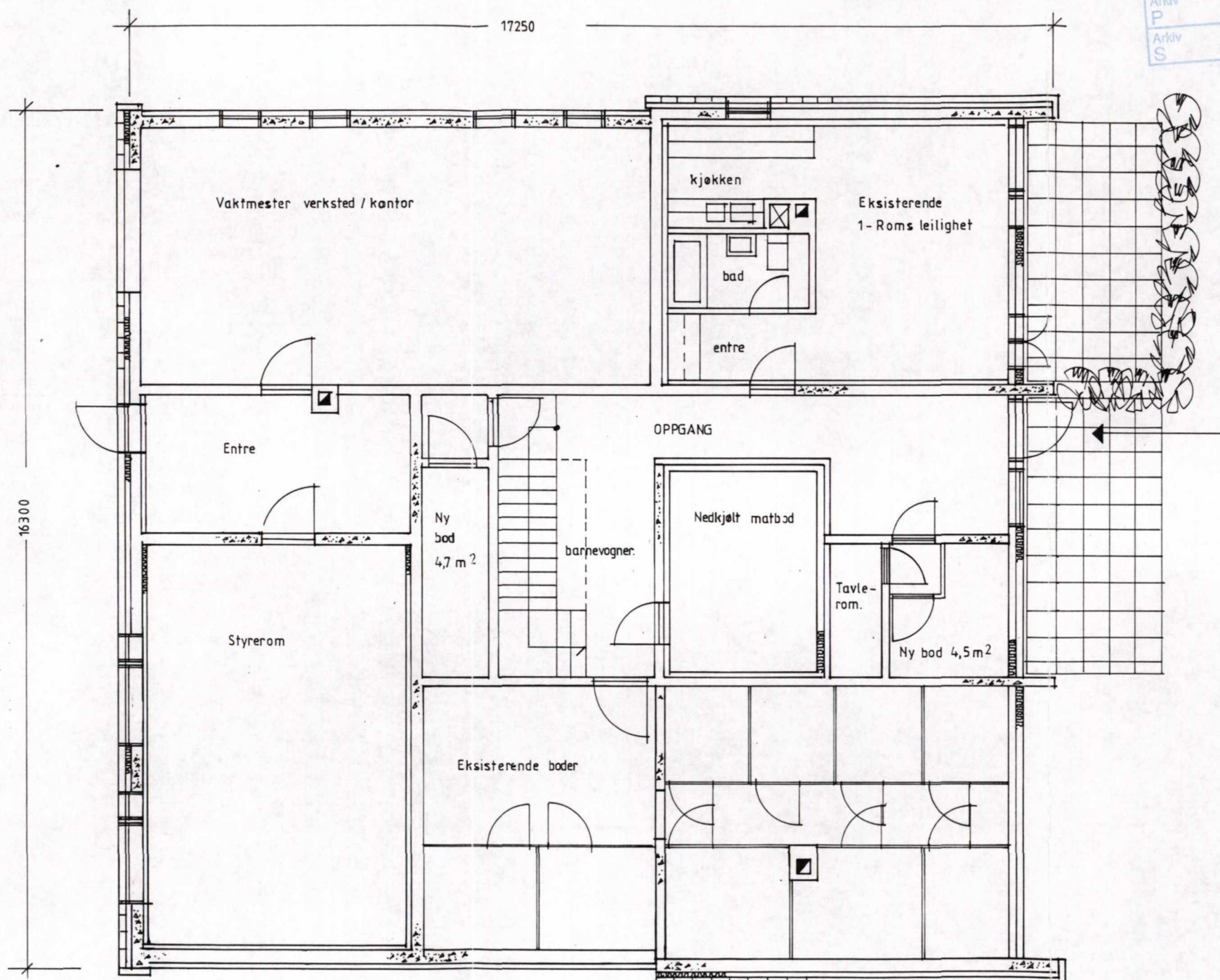

Hans Vestre
seksjonsleder


Zorica Gavric
ingeniør I

Kopi til:
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Ødegården borettslag

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

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



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

PLAN SOKKEL ETASJE.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

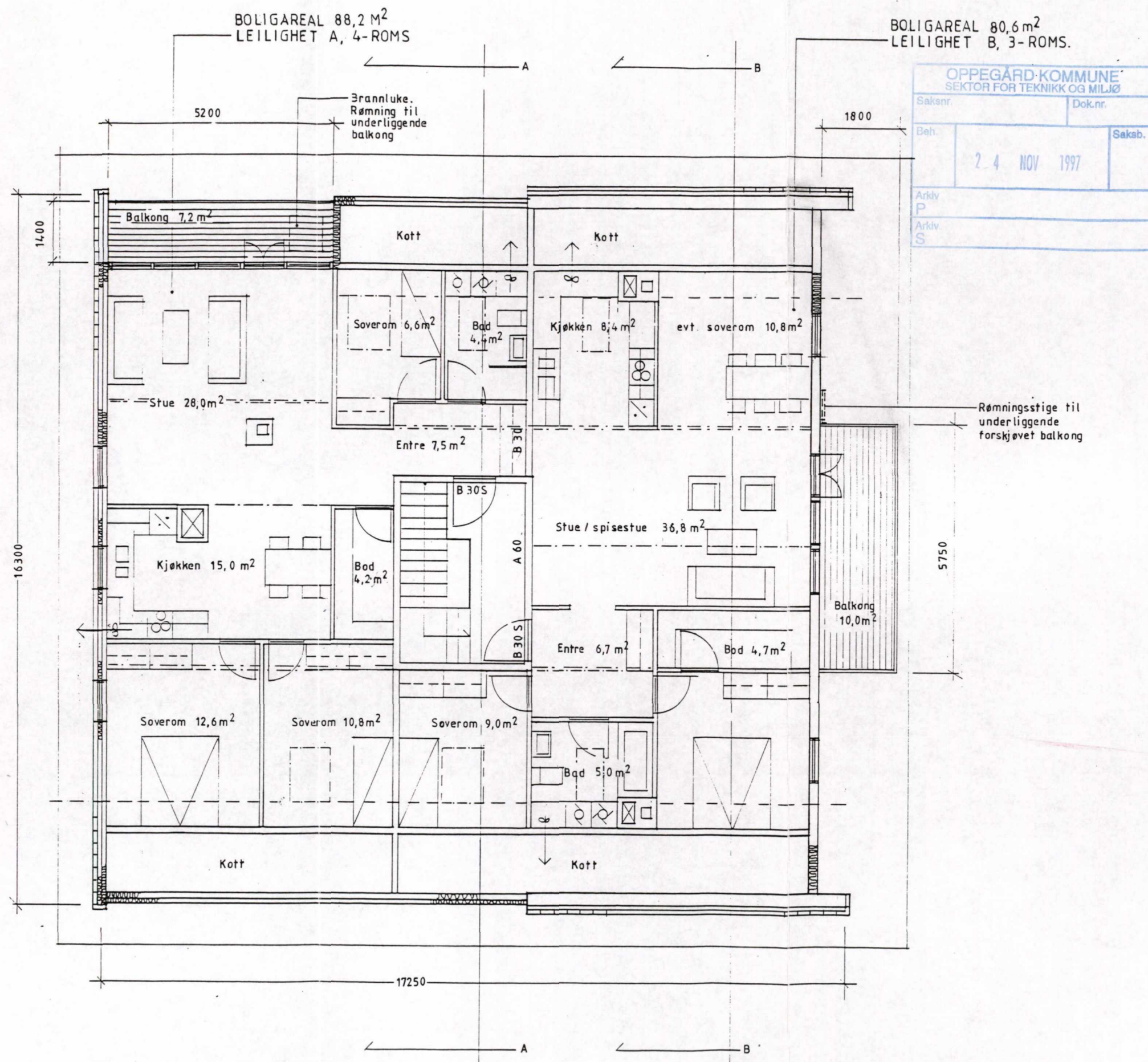
Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-107
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.

Sivilarkitekter MNAL, NPA.

Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

LOFTS ETASJE PLAN.
Nye leiligheter.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-109
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

OPPEGÅRD KOMMUNE	
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ	
Saksnr.	Dok.nr.
Beh.	Saksb.
24 NOV 1997	
Aktiv	
P	
Aktiv	
S	

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.

Håkon Jarls vei 4.

SNITT A - A.

Gjennom trapperom.

GODKJENT

25 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

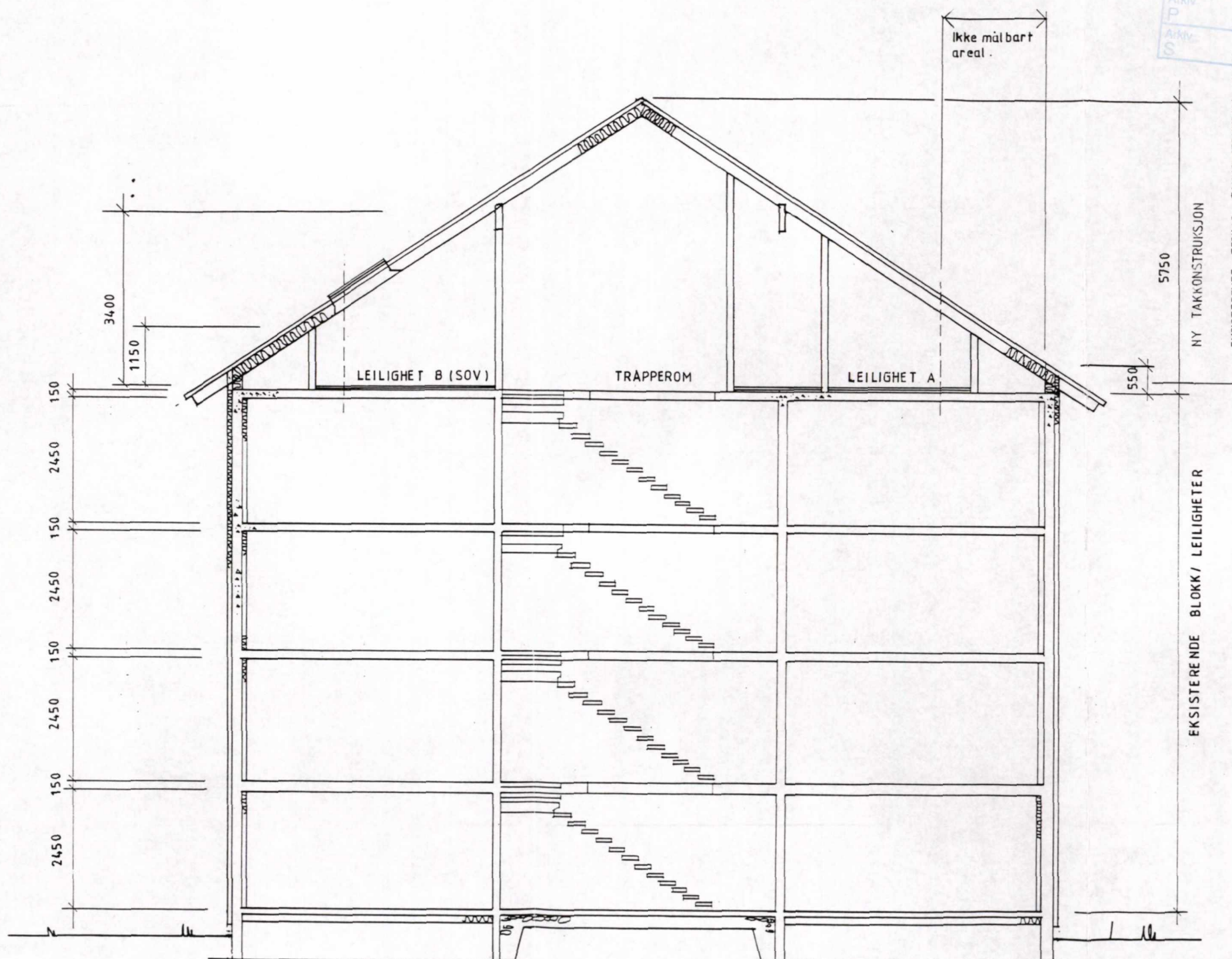
Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-150
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.

Sivilarkitekter MNAL, NPA.

Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



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

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

SNITT B - B.
Gjennom leilighet.

GODKJENT

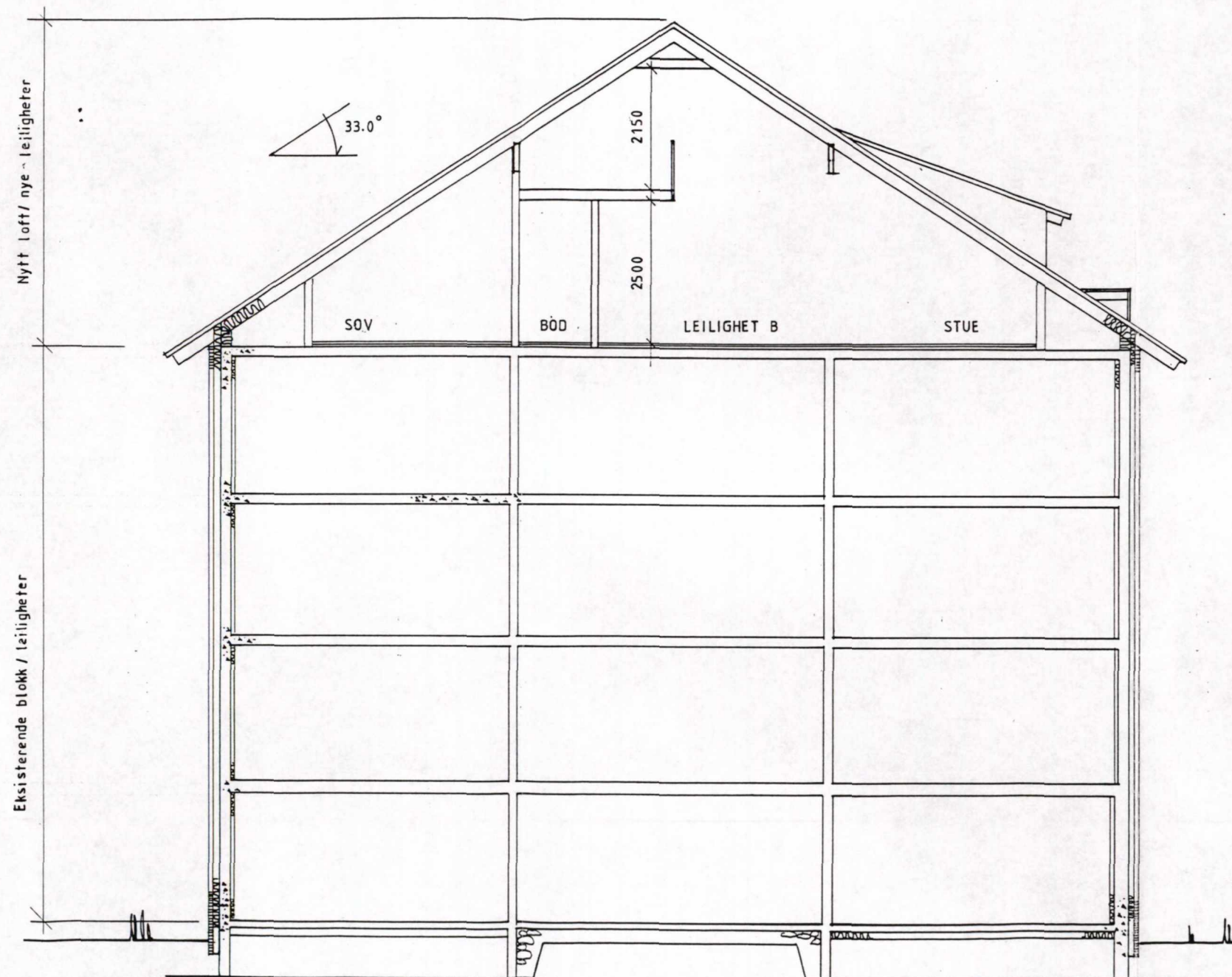
2 5 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

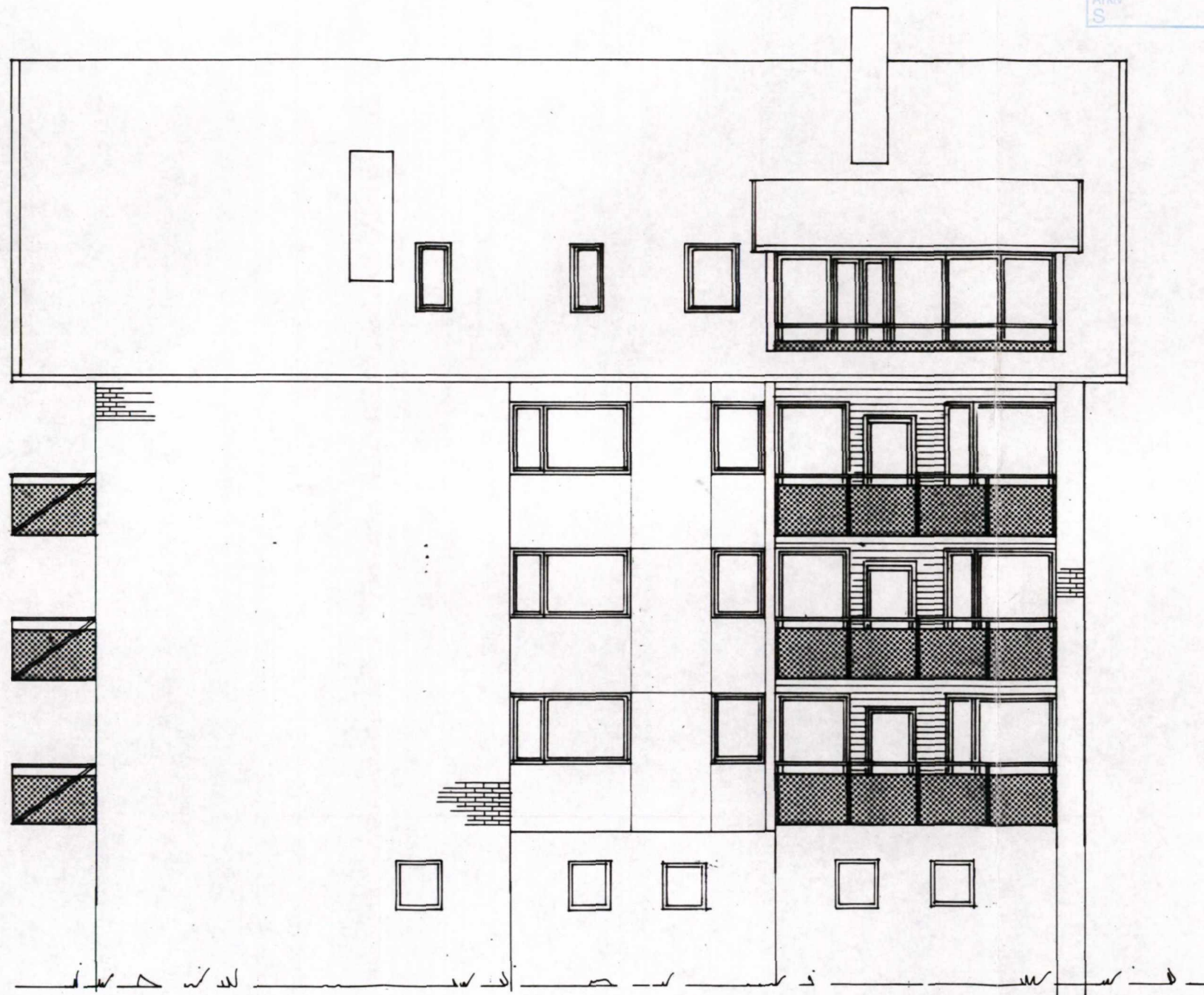
Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-151
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



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



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

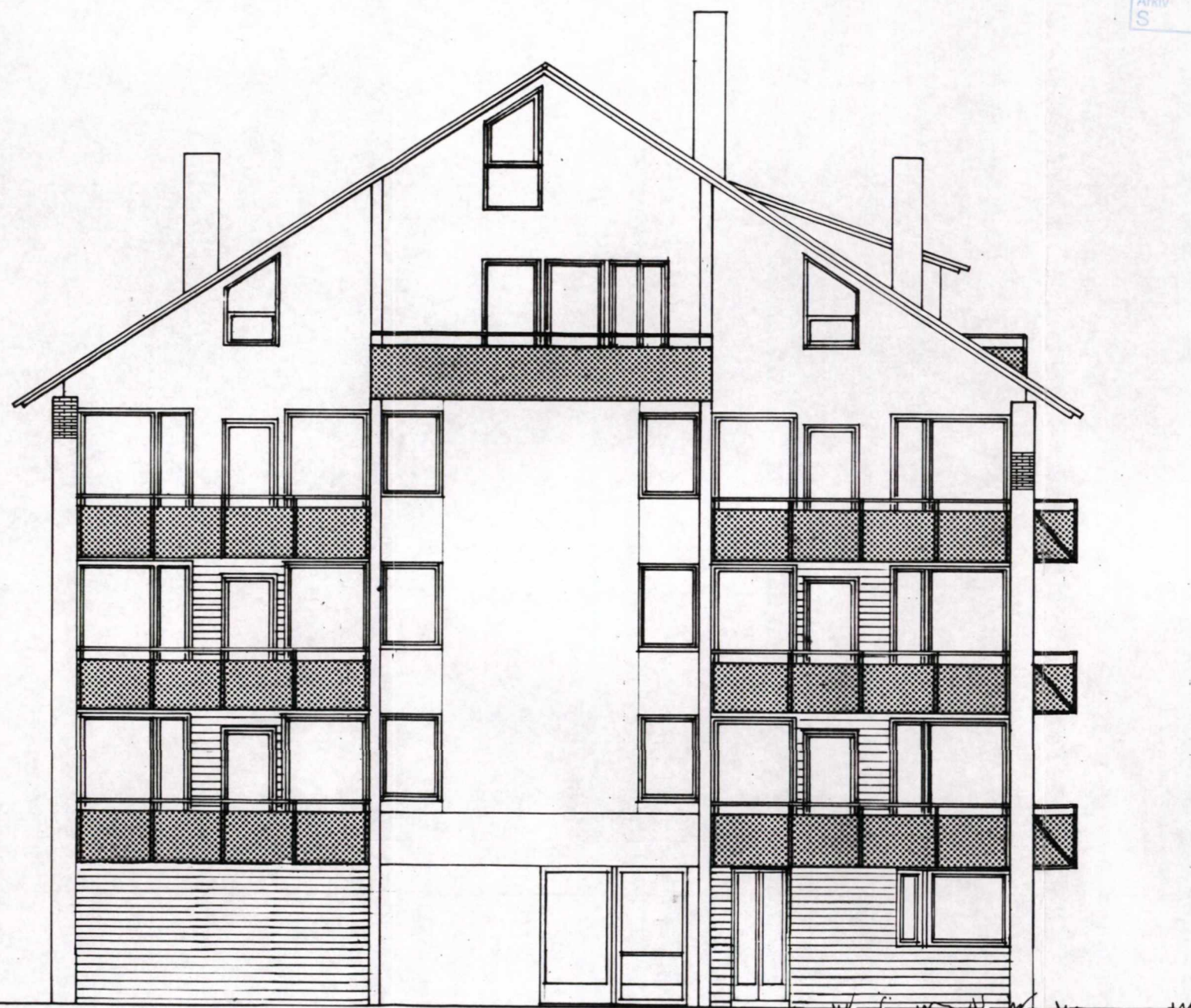
FASADE SYD.

GODKJENT
2 5 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-164
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



OPPEGÅRD KOMMUNE	
SEKTOR FOR TEKNISK OG MILJØ	
Sakenr.	Dok.nr.
Beh.	Saksb.
2 4 NOV 1997	
Arkiv	
P	
Arkiv	
S	

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

FASADE VEST.

GODKJENT

25 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

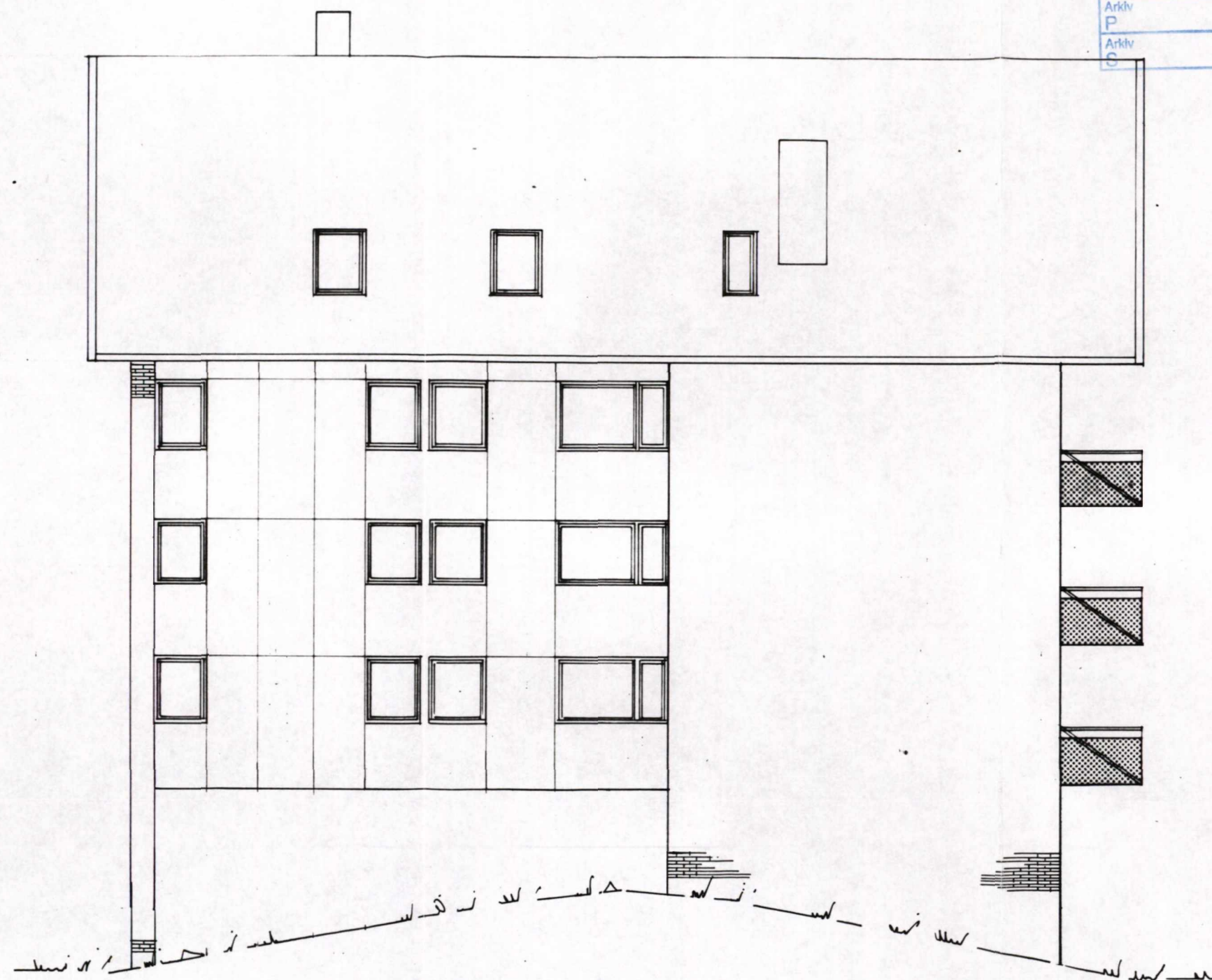
Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-165
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.

Sivilarkitekter MNAL, NPA.

Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



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

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

FASADE NORD.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-166
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

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



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

PADDEBLOKK.
Håkon Jarls vei 4.

FASADE ØST.

GODKJENT

25 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9635
Tegningnr: HJ04-167
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.

Sivilarkitekter MNAL, NPA.

Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.

VEDTEKTER for ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 22. mars 2006

Endret på generalforsamlingen 02.05.2012.

Endret på generalforsamlingen 07.05.2013.

Endret på generalforsamlingen 06.05.2014

Endret på generalforsamlingen 11.05.2016

Endret på generalforsamling 03.05.2022

Endret på generalforsamling 06.05.2024

Endret på generalforsamling 05.05.2025

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

- (1) Ødegården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
- (3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,–.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenningen er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenningen er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere av nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Dyrehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Bruksoverlating

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

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (2) Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).
- (4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-2 Særlig om balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Adgang til bolig, installasjoner

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4-6 Tilfeldig skade, skadedyr

- (1) Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- (2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi beskjed til borettslaget ved vaktmester.

4-7 Melding om skade

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

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

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

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

5-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v.
- (2) Andelseier i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller.

5-2 Vilkår

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

- (I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (II) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjektansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (III) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (IV) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (V) Arbeidene betales av andelseieren.
- (VI) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (VII) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (VIII) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

5-4 Register

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

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

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

6. UTEAREAL

6-1 Felleareal

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

6-2 Midlertidig enerett

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

6-3 Rett til bruk

- (1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.
- (2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.
- (3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jf punkt 5.
- (4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.
- (2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
- (2) Den enkelte andelseier å i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

Panteretten utgjør:

Kr 20 000,– for 2 roms leiligheter

og

Kr 40 000,– for 3 og 4 roms leiligheter og alle typer rekkehus.

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

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer, og med 6 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene av styret er to år. Varamedlemmene velges for to år dersom annen tjenestetid ikke angis ved valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - (I) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - (II) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - (III) Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - (IV) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - (V) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - (VI) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Firmategning

- (1) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma

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

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

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

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

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Andelseierne skal varsles med tre ukers forvarsel for innlevering av saker til generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Følgende saker skal behandles:
 - Konstituering
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhånd i laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4342

Ødegården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ødegården Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4342>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hva om du ikke kan eller vil delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ødegården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Skreivang og Robert Andersson som protokollvitner

Forslag til vedtak

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. S. 4342 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på vedtak

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

Sak 7

Fordeling av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Tore Hjartnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

Sak 8

Endring av husordensregel 3 - Renhold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av husordensregel 3

Bakgrunn

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

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

Begrunnelse

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

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

Forslag:

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

Gjeldende tekst:

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunnlag: Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtekt § 5-1

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

- slik at 5-1 leses slik:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag
for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvallgt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvallgt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

Vararepresentanter / velutvalg

Rigmor Bårdsen Gjenvallgt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvallgt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.

Steinar Clausen og Tom Backe,

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

Valgkomiteen.

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

_____ 2024 – 2026.

_____ 2024 – 2026.

Fra valgkomiteen 15 april 2024.

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

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anette Højfeldt (Ny)

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

- Jonas Aabrandt

Stiller til gjenvalg.

- Robert Andersson

Stiller til gjenvalg.

Valg av 4 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Anita Kristoffersen

Stiller til gjenvalg.

- Lene Skaget (Ny)

Lene Skaget, Harald Hårfagres vei 34C

Lene er 49 år, og er utdannet Spesialpedagog og Audiopedagog hos Statped. Hun er oppvokst på Kolbotn, har 2 barn og bor nå sammen med sin datter.

- Oliver Mueller (Ny)

Olivier Mueller, Håkon Jarlsvei 4.

Olivier er 58 år, han jobber i dag som produktrådgiver for fermenterte produkter i TINESA Forsyning. Avd. PPU der han jobber med kvalitet og forbedringer innen produktutvikling, og han driver sitt eget konsultentselskap innen kurs og rådgivning for organisasjonskultur, ledelse, kvalitet og trygg mat.

Olivier er utdannet i ledelse ved hotellhøyskole i Sveits, i tillegg til økonomistyring, LEAN/ kontinuerlig forbedring og IT grunnstudium. Han har lang erfaring fra verv i styrever og organisasjoner, bl.a. fra grendelag, idrettslag, idrettsråd og privat barnehage. Olivier er opptatt av åpenhet, nysgjerrighet og godt bomiljø. I fritiden finner dere han mest til vanns (kajakpadling), til skogs og fjells – både vinter og sommer.

- Rigmor Bårdsen

Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 valgkomite` Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@odegarden-brl.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ødegården Borettslag

Borettslaget består av 441 andelsleiligheter.

Ødegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851488782, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

249 739 82

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

Ødegården Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid - Årsrapport

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

Regulære saker:

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

Hovedsaker:

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

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

Større vedlikeholdsprosjekter:

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader som innkreves i takt med renteutviklingen.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak hyppige renteøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Ødegården Borettslag har to annuitets lån hos Handelsbanken.

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

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 01.01.2024:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 06:23:24 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		739 154	237 413
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	46 057
Skyldige offentlige avgifter	19	107 738	115 890
Påløpte renter		43 376	31 169
Garasjeregnskap	20	19 010	14 030
Annen kortsiktig gjeld	21	182 688	156 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 091 966	600 916

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	274 237 455 276 396 384
---------------------------------	--------------------------------

Pantstillelse	22	275 531 250 275 531 250
Garantiansvar		0 0

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

Nils Christian Dahl/s/

Jonas Jensen Aabrandt/s/

Robert Andersson/s/

Camilla Kristiansen Hayes/s/

Øivind Jæger/s/

Kristoffer Skreivang/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-143 313
Parkering	-56 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 985 041

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,85 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 377 410.

Av dette er kr 2 410 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.49/bnr.82 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 589 776	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	385 846	
Nedbetalt tidligere, IN	287 688	
Nedbetalt i år, IN	52 458	
		-10 684 232

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2014	-191544717	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	47 000 546	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 954 032	
Nedbetalt tidligere, IN	5 577 518	
Nedbetalt i år, IN	1 806 982	
		-132205639
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-142889871

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-48 656 950
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-48 656 950
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-170 090
--------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-170 090
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 593
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 145
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-107 738
---	-----------------

NOTE: 20**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-53 390
-----------------	---------

Refusjon depositum	34 380
--------------------	--------

SUM GARASJEREGNSKAP	-19 010
----------------------------	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	265 213 082
Tomt	575 686
TOTALT	265 788 768

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 4342 Selskapsnavn: Ødegården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av protokollvitner

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fordeling av felleskostnader

Gjeldende fordelingsbrøk for fordeling av fellesutgiftene publiseres på vibbo under nøkkeltall

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregel 3 - Renhold

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 3 skal velges)

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

Varamedlemmer (kun 4 skal velges)

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

Valgkomite` (kun 2 skal velges)

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



INNKALLING 2025

Ødegården Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00

Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler – utekatter

Forslag fremmet av: Rebecca Nordbø-Valbo

Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler

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

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

Forslag til vedtak: Det tillates utekatter i borettslaget.

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

5.2 Øke antall ladeplasser

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

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

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

Styrets innstilling: Styret ser at behovet for flere ladeplasser har blitt større, og vil sjekke opp muligheten til å utvide antallet. Styret er positive til forslaget.

5.3 Reparasjon av skadet og dårlig asfalt

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

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

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

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

Styrets innstilling: Styret er klar over skadene og hull i asfalt på garasjeområdet. Det jobbes med å forbedre dette og tetting av hull er planlagt utført sommer/ høst 2025.

5.4 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

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

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

5.5 Oppdatering av forretningskommune i vedtektene

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteens innstilling følger i sin helhet vedlagt.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Nils Chr. Dahl, er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

6.3 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

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

Øvrige varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar

0

0

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

Nils Christian Dahl/s/

Jonas Jensen Aabrandt/s/

Robert Andersson/s/

Anette Højfeldt/s/

Camilla Kristiansen Hayes/s/

Kristoffer Skreivang/s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Eiendoms kreditt	-7 214 622
Renter og gebyr på lån Eiendoms kreditt	-583 263
SUM FINANSKOSTNADER	-7 797 885

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.49/bnr.82 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Tilgang 2021	36 875	
Tilgang 2022	20 281	
Avskrevet tidligere	-16 839	
Avskrevet i år	-8 200	32 116
Aktivitetsrom		
Kostpris	154 704	
Avskrevet tidligere	-152 704	2 000
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	3 896 295	
Avskrevet tidligere	-681 853	
Avskrevet i år	-194 815	3 019 627
Garasjeanlegg		
Kostpris	449 926	
Avskrevet tidligere	-228 726	221 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 541 580
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-254 515

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-15 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 975 622
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	362 274
Nedbetalt tidligere, IN	340 146
Nedbetalt i år, IN	65 850
	-10 256 108

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2014	-191544717
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	51 954 578
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 652 335
Nedbetalt tidligere, IN	7 384 500
Nedbetalt i år, IN	843 572
	-126709732
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-136965840

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-48 656 950
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 656 950

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositem garasjer	-170 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-170 090

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 21**GARASJEREGNSKAP**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-158 096
Purregebyr	-350

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-158 446



NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	265 213 082
Tomt	575 686
TOTALT	265 788 768

Resultatanalyse 2024

Ødegården Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Kapitalkostnader	12 812 494	13 192 644	380 150	3 %
Innkrevde felleskostnader	21 989 015	24 047 356	2 058 341	9 %
Ladeinntekter EL-bil	61 300	0	-61 300	100 %
Andre inntekter	382 040	400 000	17 960	4 %
Sum driftsinntekter	35 244 849	37 640 000	2 395 151	6 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-1 825 944	-2 155 000	-329 056	15 %
Styrehonorar	-500 000	-375 000	125 000	-33 %
Avskrivninger	-254 515	-200 000	54 515	-27 %
Revisjonshonorar	-27 628	-30 000	-2 372	8 %
Forretningsførerhonorar	-494 705	-498 000	-3 295	1 %
Konsulenthonorar	-145 472	-50 000	95 472	-191 %
Drift og vedlikehold	-4 710 254	-5 070 000	-359 746	7 %
Forsikringer	-1 649 776	-1 744 000	-94 224	5 %
Kommunale avgifter	-8 466 073	-6 991 000	1 475 073	-21 %
Energi/fyring	-719 815	-765 000	-45 185	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-2 748 638	-3 002 000	-253 362	8 %
Andre driftskostnader	-2 069 367	-1 854 000	215 367	-12 %
Sum driftskostnader	-23 612 187	-22 734 000	878 187	-4 %

Driftsresultat før IN

	11 632 662	14 906 000	3 273 338	22 %
Innbetalt andel fellesgjeld	909 422	0	-909 422	100 %
Driftsresultat	12 542 084	14 906 000	2 363 916	16 %

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	78 237	0	-78 237	100 %
Finanskostnader	-7 797 885	-8 149 000	-351 115	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-7 719 648	-8 149 000	-429 352	5 %

Årsresultat

	4 822 435	6 757 000	1 934 565	29 %
--	------------------	------------------	------------------	-------------

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544774339

Dokument

S. 4342 - Årsregnskap 2024

Hoveddokument

14 sider

Initiert på 2025-04-22 10:28:20 CEST (+0200) av Mona

Kvandahl (MK)

Ferdigstilt den 2025-04-23 11:24:58 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mona Kvandahl (MK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

mona.kvandahl@obos.no

+4799034493

Underskriverne

Nils Christian Dahl (NCD)

nils.chr.dahl@gmail.com

+4795123532



Navnet norsk BankID oppga var "Nils Christian Dahl"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-10-08 10:19:44 CEST (+0200)

Signert 2025-04-22 10:35:27 CEST (+0200)

Jonas Jensen Aabrandt (JJA)

jonasaabrandt@gmail.com

+4747707009



Navnet norsk BankID oppga var "Jonas Jensen Aabrandt"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-08-15 14:53:01 CEST (+0200)

Signert 2025-04-22 11:17:02 CEST (+0200)

Robert Andersson (RA)

robert.elelgu@gmail.com

+4791579124



Navnet norsk BankID oppga var "Robert Daniel Andersson"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-11-13 20:10:33 CET (+0100)

Signert 2025-04-23 11:24:58 CEST (+0200)

Anette Højfeldt (AH)

anette_hojfeldt@hotmail.com

+4792432887



Navnet norsk BankID oppga var "Anette Højfeldt"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-01-13 15:47:23 CET (+0100)

Signert 2025-04-22 10:39:24 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544774339

Camilla Kristiansen Hayes (CKH)

camillak.hayes@gmail.com

+4790681015



Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Kristiansen Hayes"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-01-02 18:50:21 CET (+0100)

Signert 2025-04-22 11:11:51 CEST (+0200)

Kristoffer Skreivang (KS)

skreivang@gmail.com

+4740016854



Navnet norsk BankID oppga var "Kristoffer S Skreivang"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2025-03-12 13:26:27 CET (+0100)

Signert 2025-04-22 11:07:01 CEST (+0200)

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



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØDEGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MA7AZ-KH2CZ-A1375-XSATA-DXXDV-4757B

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 15:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MA7AZ-KH2CZ-A1375-X5ATA-DXXDV-4757B

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Ødegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Bonabo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://www.usbl.no/om-oss/bonabo> Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Virksomhetens art

Ødegården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ødegården Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 851488782

Ødegården Borettslag består av 441 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er fra 01.01.2025 Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Ødegården Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2865196. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styrets arbeid – Årsrapport

I perioden mai 2024 – mai 2025 har styret i Ødegården borettslag vært beskjeftiget med:

Regulære saker:

- Det er avholdt 12 ordinære styremøter, siste møte før papirene til GF ble klargjort var 8 april 2025.
- Nye medlemmer etter GF 2024: Anette Højfeldt ny, Jonas Aabrandt og Robert Andersson gjenvalg. Nye varamedlemmer: Lene Skagen og Oliver Mueller nye, Rigmor Bårdsen og Anita Kristoffersen gjenvalg.
- Nye medlemmer har gjennomført kurs i grunnleggende styrearbeid og Vibbo, styremedlemmer har deltatt på tema-kurs i regi av OBOS.

Hovedsaker:

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

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

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

av å stemme ned forslaget og hva dette ville medføre.

Større vedlikeholdsprosjekter:

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Styret:

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

Vararepresentanter / velutvalg

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

Valgkomiteen.

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

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

For valgkomiteen i Ødegården borettslag

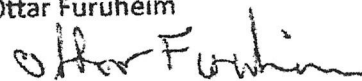
Steinar Clausen



Tom Backe



Ottar Furuheim



Valgkomiteens innstilling for perioden 2025 – 2027

Forslag til styreleder:

Nils Christian Dahl,

Nils Christian Dahl har sittet som styreleder i Ødegården borettslag 2 perioder 2021 – 2023 og 2023 – 2025.

Valgkomiteen er enstemmig i valg av Nils Christian for en ny periode 2025– 2027.

Forslag til styremedlem:

Elisabeth Syversen:

Elisabeth er 55 år, og oppvokst på Kolbotn. Hun bodde på Ødegården tidligere og har kommet tilbake som voksen og har bodd her de siste 8 årene. Elisabeth har 3 barn, og er seniorkonsulent / regnskap i forsvaret.

Valgkomiteen er enstemmig i valg av Elisabeth Syversen for perioden 2025 – 2027.

Forslag til varamedlem / velutvalg:

Ingrid Knutsen:

Ingrid Knutsen er 29 år, og oppvokst i Oslo, men kom hit til Ødegården i 2021, og har 2 små jenter. Hun er utdannet som baker og jobber hos W.B. Samson i Oslo. Ingrid er også med på baker-landslaget.

Valgkomiteen er enstemmig i valg av Ingrid Knutsen for perioden 2025 – 2026.

Forslag til varamedlem / velutvalg:

Julie Syversen:

Julie Syversen er 28 år, og født og oppvokst på Tårnåsen, men har nå flyttet hit til Ødegården. Hun gikk VGS allmennfag og er i dag 1 konsulent i forvaltning i forsvaret.

Valgkomiteen er enstemmig i valg av Julie Syversen for perioden 2025 – 2027.

Forslag fra valgkomiteen:

Fra 3 til 2 medlemmer i valgkomiteen:

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

Valgkomiteen er enstemmig i forslaget.

Ødegården 27 mars 2025. .

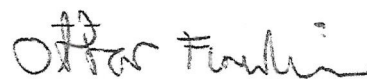
Steinar Clausen



Tom Backe



Ottar Furuheim



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL - Kongeveien 44.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Skreivang og Robert Andersson.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 40

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 500.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler – utekatter

Forslag fremmet av: Rebecca Nordbø-Valbo

Forslag til endring av vedtekter/husholdningsregler

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

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

Forslag til vedtak: Det tillates utekatter i borettslaget.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Øke antall ladeplasser

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Reparasjon av skadet og dårlig asfalt

Forslag fremmet av: Oliver Alexandre Mueller

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Oppdatering av forretningskommune i vedtektene

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Nils Chr. Dahl, var på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Nils Chr. Dahl. for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Syversen for 2 år.

Valgt ble: Kristoffer Søgaard Skreivang for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer/vellutvalg

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

Øvrige varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Knutsen for 1 år.

Valgt ble: Julie Syversen for 2 år.

Valgt ble: Patrik Johnsrud for 2 år.

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

Marte Østnes (sign.)

Møteleder

Kristoffer Skreivang (sign.)

Protokollvitne

Robert Andersson (sign.)

Protokollvitne

Tilbakemelding på spørsmål fra generalforsamlingen om regnskapet:

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

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