

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 222 477,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 222 040,-
Felleskostn.: Kr 4 928,-
Selger: Indre Leonaviciute

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 13636 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 680
Andelsnr.: 68
Oppdragsnr.: 1007250122

Lys 3-roms toppleilighet med endebeliggenhet - heis - garasje - solrik balkong.

Lys og trivelig 3-roms toppleilighet med endebeliggenhet og balkong på Skjetten. Heisadkomst direkte fra garasjekjelleren. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med romslige oppholdsrom og gode lysforhold. Det er gjort enkelte oppgraderinger med nye innvendige dører, gulv, kjøkken og oppgradert overflater på bad i 2019. Fra balkongen er det hyggelig utsikt mot fellesområdene. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger.

Leiligheten utmerker seg med:

- Toppetasje i ende.
- Praktisk 3- roms leilighet med god planløsning.
- Byggeår i 2009.
- Solrik balkong med naturskjønn utsikt.
- IN- ordning.
- Heis.
- Rolig beliggenhet med barnevennlige omgivelser.
- Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.
- Kort vei til Lillestrøm, Oslo og Oslo Lufthavn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	55
Årsberetning	58
Protokoll	86
Formuesverdi	91
Ferdigattest	92
Meglerbrev	94
Reguleringsplan	96
Ordensregler	97
Vedtekter	100
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har bruksrett til 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten har også bruksrett til bod i kjeller, samt felles sykkelbod og utearealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 9,2 m².

Kjellerbod merket C306 er målt til ca. 5,1 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13636 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten/ fellesarealene er pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger, prydbusker og trær, lekeplass og sittebenker og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Nybakveien 111 ligger i et attraktivt og svært familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til barneskole med lekeområder, og i kort gangavstand til både ungdomsskole, svømmehall og gode idrettsanlegg. Barnehagen ligger praktisk plassert ved siden av barneskolen, og dagligvarebutikker, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig i nærområdet.

Fra boligen er det omtrent 6 minutters gange til svømmehallen ved barneskolen og rundt 9 minutter å gå til kunstgressbanen ved ungdomsskolen. Skjetten stadion når du på ca. 4 minutter med sykkel. Golfinteresserte har ca. 9 minutters kjøretur til både Hauger Golfklubb på Hellerudsletta og Lillestrøm Golfklubb. Om vinteren er det kort vei til skøytebane, og for alpint-entusiaster er Varingskollen Alpinsenter et godt alternativ.

Området byr også på fine naturopplevelser. Her finner du skog og mark med gode turområder og preparerte lysløyper, samt Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, store grøntarealer og kiosk. Gang- og sykkelveier langs Nitelva gir flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Skjettenåsen er dessuten et nærliggende og rolig friluftsområde der du kan oppleve ekte skogsidyll, selv tett ved E6.

For innendørs trening har du SATS, Nr.1 Fitness, Fresh Fitness og Crossfit i Lillestrøm, samt flere treningssentre på Strømmen og i nærheten. I tillegg finner du den populære Hinderskogen klatrepark i Hellaveien, som er et perfekt aktivitetstilbud for hele familien.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av lavblokker og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Løvehjerte Fus barnehage, Bråtejordet barnehage, Uglebakken barnehage
Skjetten skole, Stav skole
Svømmehall, idrettsanlegg, Skjetten stadion

Skolekrets

Skjetten skole, Stav skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Svømmehallen, linje 375/380, ca. 500 m

Tog: Sagdalen stasjon, linje L1, ca. 1,4 km

Oslo S ca. 26 min med bil

Gardermoen ca. 27 min med bil

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten består av entré, flislagt bad, to soverom og en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9 m² med utsyn over fellesområdene.

Kjellerbod merket C306 er målt til ca. 5,1 m². I tillegg disponerer leiligheten fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

DØRER:

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER:

Balkong med støptdekke og tregulv. Rekkverk i aluminium. Utelampe og strømuttak. Motorisert markise og screens.

OVERFLATER:

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,41 meter i stue.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN:

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

VÅTROM:

Fliser på vegg. Malt himling. Det er lagt flis på flis på opprinnelig konstruksjon. Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 27 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling i bad.

AVLØPSRØR:

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft fra ventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.

VARMTVANN:

116 liter varmtvannsbereder er plassert i benkeskap i kjøkken.

ELEKTRISK ANLEGG:

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser.

INFO FRA FORRETNINGSFØRER:

Normalt vedlikeholdt bolig. Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Overflater
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Overflater Gulv
- Sluk, membran og tettesjikt
- Varmtvannstank

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasjeplass nr. 3 i felles garasjeanlegg i kjeller. Tilrettelagt for EL-lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP6513003

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Grilling på balkong eller terrasse skal foregå uten sjenansje for andre. Det er kun tillatt med elektrisk grill, eller gassgrill. Grunnet brannvern er det ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 038 296

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 153 184

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift 3 065,-

Renter IN-lån 1 014,-

Avdrag IN-lån 849,-

Felleskostnader inkluderer: betjening fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, felles strøm og forsikring, vaktmestertjenester, feiing, drift og vedlikehold, etc.

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 928

Andel Fellesgjeld

Kr 222 477

Fellesgjeld pr. dato

28.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 860

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 035

Andel fellesformue

Kr 24 378

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bråtetunet Borettslag

Organisasjonsnummer

993876593

Andelsnummer

68

Om borettslaget

Bråtetunet Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987172307, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 28.08.2025: 199 663

Andel av saldo: 2 383

Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente

Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987172315, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 28.08.2025: 28 795 967

Andel av saldo: 220 094

Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.10.2039)

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Informasjon gitt av forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhånds utlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 3 988 545

Disponible midler pr 31.12.24 var kr 2 119 067,-

Budsjett for 2025 er kr 1 039 732,-

Styret har besluttet å følge opp med kartlegging av løsninger og vurdering av eventuelle innkjøps- og driftskostnader for et kameraovervåkingsystem i garasjeanlegg. Uvist pr nå hvorvidt dette vil medføre noen fremtidig økning i felleskostnader.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 680 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 68 i Bråtetunet
Borettslag med orgnr. 993876593

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/75/680:

20.01.2003 - Dokumentnr: 942 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:75 Bnr:100

18.04.2005 - Dokumentnr: 5788 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:78 Bnr:322

01.01.2020 - Dokumentnr: 1450554 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:75 Bnr:680

01.01.2024 - Dokumentnr: 169173 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:75 Bnr:680

27.07.2001 - Dokumentnr: 12684 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1688

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1689

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1690

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1691

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

222 477 (Andel av fellesgjeld)

4 212 477 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 222 040 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 229 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 232 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Ansvarlig megler bistå av

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

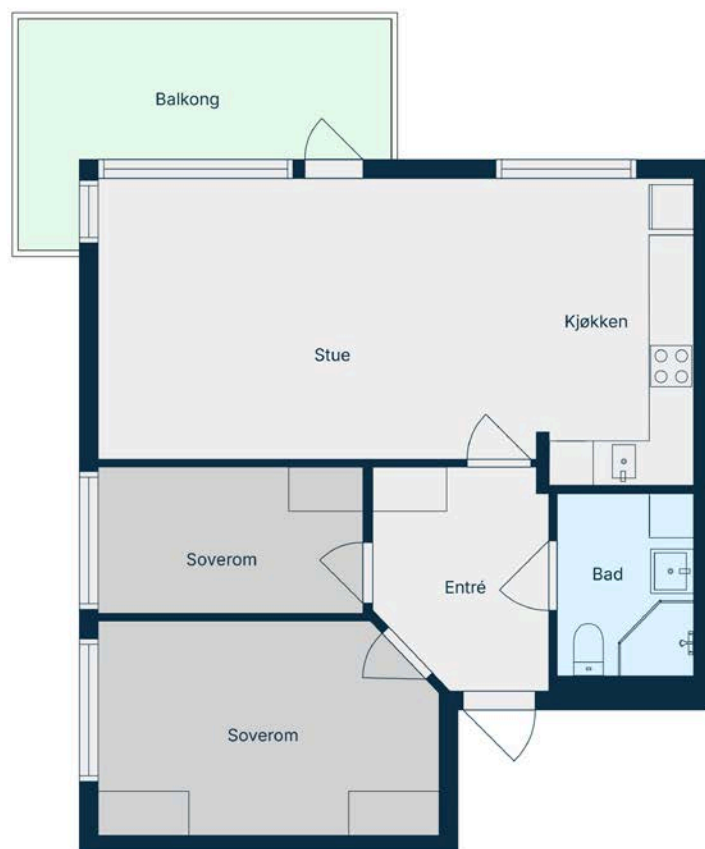
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

10.09.2025







Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









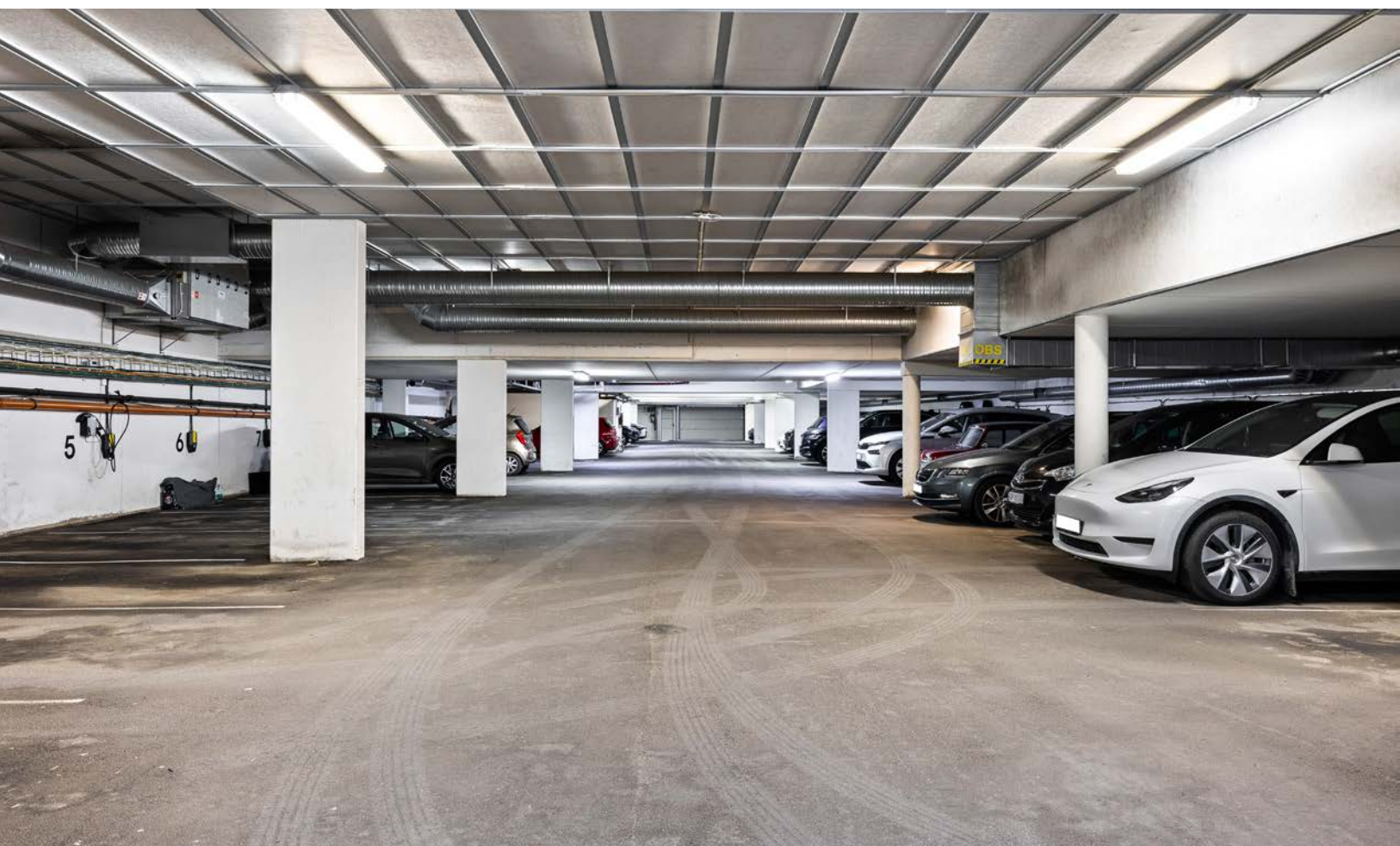












Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Nybakveien 111, 2013 SKJETTEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 75, bnr. 680



Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 18778-1757

Referansenummer: YQ3410

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt bolig.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35. Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkong med støptdekke og tregulv. Rakkverk i aluminium. Utelampe og strømuttak. Motorisert markise og screens.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,41 meter i stue.
Støpte elementdekker i etasjeskillere.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegg. Malt himling. Det er lagt flis på flis på opprinnelig konstruksjon.
Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 27 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarettatt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator stikkprøvemessig uten unormale utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da denne boligen ble bygget.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling i bad. Det er besikket i rørskap. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft fra ventiler på yttervegg og spalventiler i vinduer. 116 liter varmtvannsbereder er plassert i benkeskap i kjøkken. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger

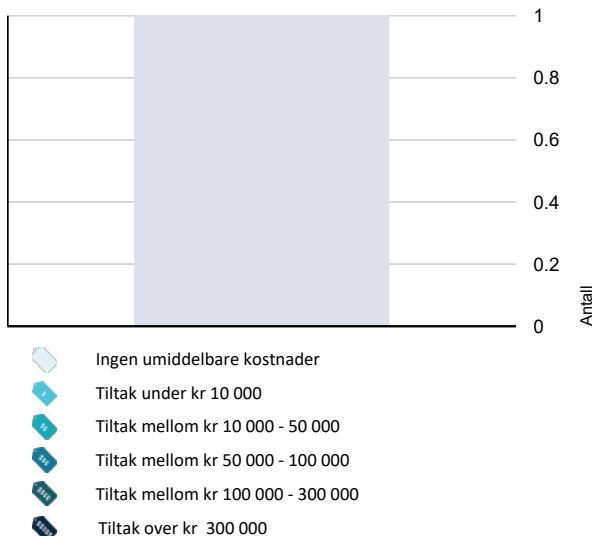
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

Eget bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støptdekk og tregulv. Rekkverk i aluminium. Utelampe og strømuttak. Motorisert markise og screens.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm for balkonger med under 10 meter til bakkenivå. Kravet på byggemeldingstidspunktet var 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Krav til høyder på rekkverk er et sikkerhetskrav for å forhindre fallulykker. Høydekrav har blitt strengere med årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,41 meter i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert en del svinnsprekker på vegger og i overgang vegg/himling. Svinnsprekker oppstår når materialer beveger seg/krymper/tørker.

- Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med sparkling, fuging og maling. Kosmetisk konsekvens.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 15 mm gjennom rommet i stue. 9 mm i soverom. Målinger er gjort med laser på tilfeldige tilgjengelige steder.

Det er kun kontrollert i to rom. Øvrige rom kan ha skjevheter. Det bemerkes at det er kun er kontrollert der det er tilgjengelig. Store møbler som senger ol. er ikke flyttet for å foreta målinger.

Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling. Det er lagt flis på flis på opprinnelig konstruksjon.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er installert dusjhjørne med bunnskinne som hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør lages drensspalte(r) i underkant av bunnskinne for at vannet skal kunne renne til sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk med fuktindikator stikkprøvemessig uten unormale utslag.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da denne boligen ble bygget.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling i bad. Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft fra ventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

116 liter varmtvannsbereder er plassert i benkeskap i kjøkken.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke installert lekkasjesikring i kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt noe som var lov da bereder ble installert. Fra 2010 ble det krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

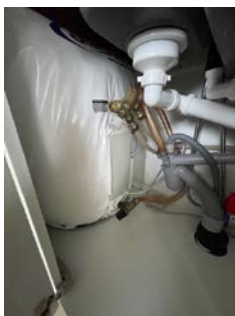
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det bør installeres lekkasjesikring ved alle vanninstallasjoner på kjøkken for å begrense skadeutvikling ved en eventuell lekkasje.

Fast tilkobling er et sikkerhetstiltak for å hindre varmgang/brann. Det er ikke et krav om å endre tilkobling på beredere som er installert før 2010, men det er en anbefaling fordi det ved bruk av stikkontakt som koblingspunkt er en fare for varmeutvikling og brann. Det anbefales å sjekke støpsel og stikkontakt jevnlig.

Tilstandsrapport



⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Det er ikke utført arbeider i vår botid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke kjent om det er fremlagt samsvarserklæringer. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales derfor en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av fagperson.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

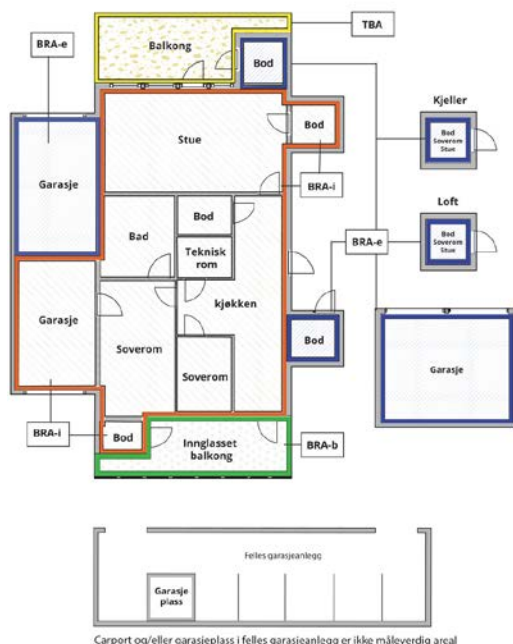
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	57			57	9
Kjeller		5		5	
SUM	57	5			9
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	57	0

Kommentar

Andelsleilighet

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 9,2 m².

Kjellerbod merket C306 er målt til ca. 5,1 m².

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

Garasjeplass nr. 3 i felles garasjeanlegg i kjeller.

Heis i bygget: 8 personer/630 kg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	75	680		0	13636.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nybakveien 111

Hjemmelshaver

Bråtetunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
306/BRÅTETUNET BORETTSLAG	993876593	306	BORI	Leonaviciute Indre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
68	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig, med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

6513003

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ3410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250122	

Selger 1 navn
Indre Leonaviciute

Gateadresse	
Nybakveien 111	

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250122

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250122

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Indre Leonaviciute	f30d074db88facb8e9580 a9f63f7543c3c01cb76	02.09.2025 09:27:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250122

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nybakveien 111 - Nabolaget Skjetten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	7 min 0.5 km
Sagdalen stasjon Linje L1	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	28 min 2 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

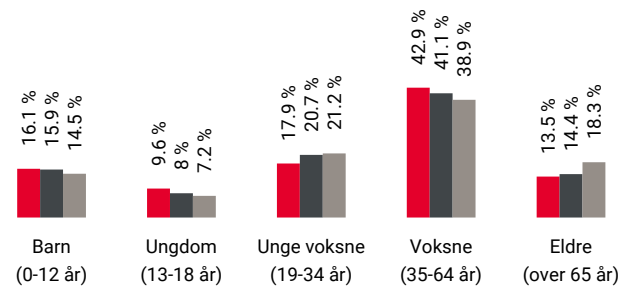
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjetten	1 486	614
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.2 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	13 min 0.9 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Skjettentoppen	14 min
Meny Skjetten PostNord	16 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport



Skjetten skole

3 min



Aktivitetshall, ballspill

0.2 km



Sørjordet ballbinge

7 min



Ballspill

0.6 km



Fresh Fitness Strømmen

5 min

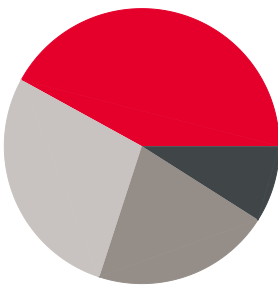


Just Padel Fjellhamar

6 min



Boligmasse



- 42% enebolig
- 9% rekkehus
- 21% blokk
- 28% annet

«Veldig ok for barn å vokse opp her»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Skjetten Nærssenter

16 min

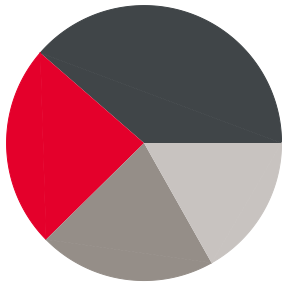


Apotek 1 Skjettentoppen

13 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



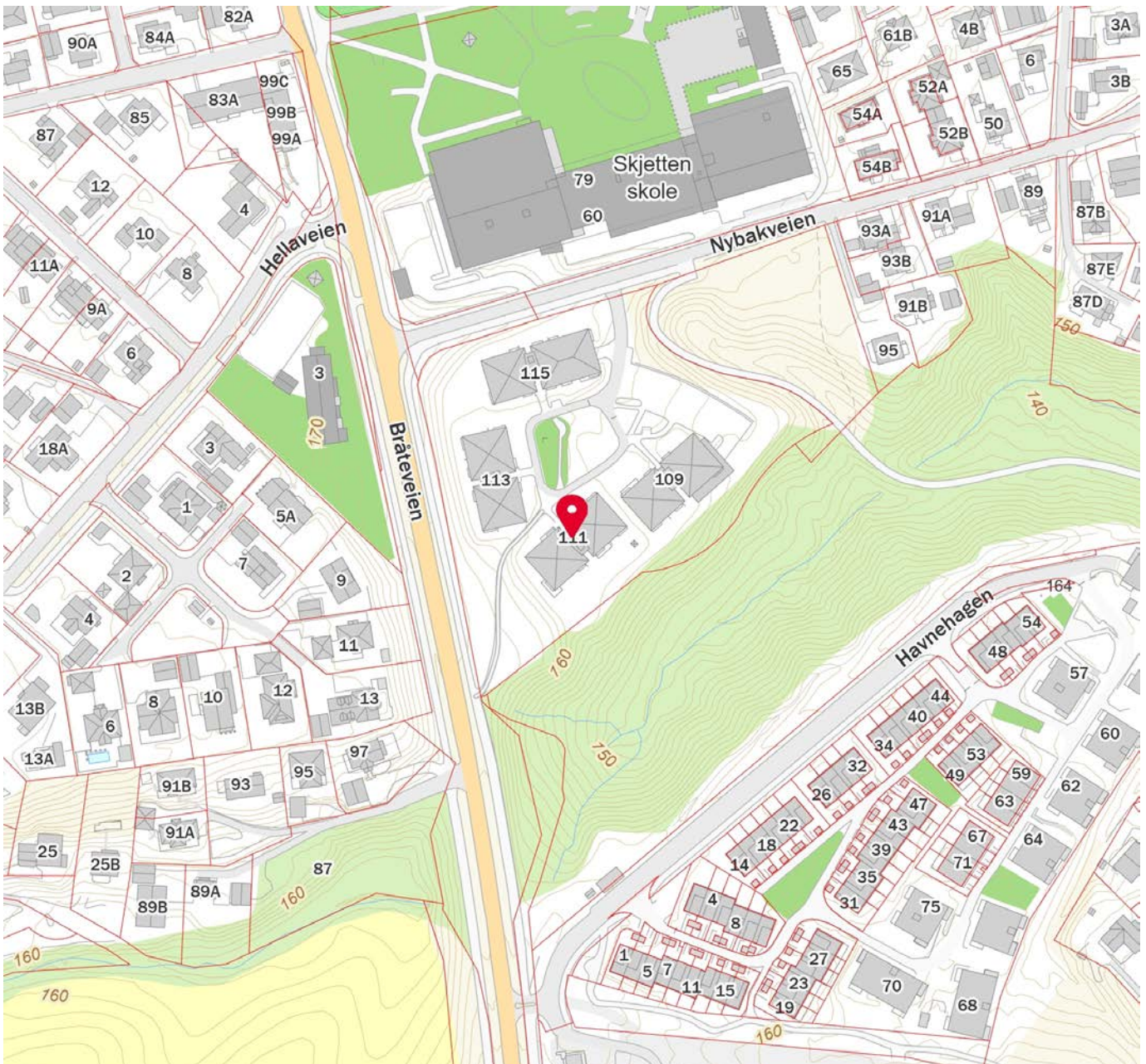
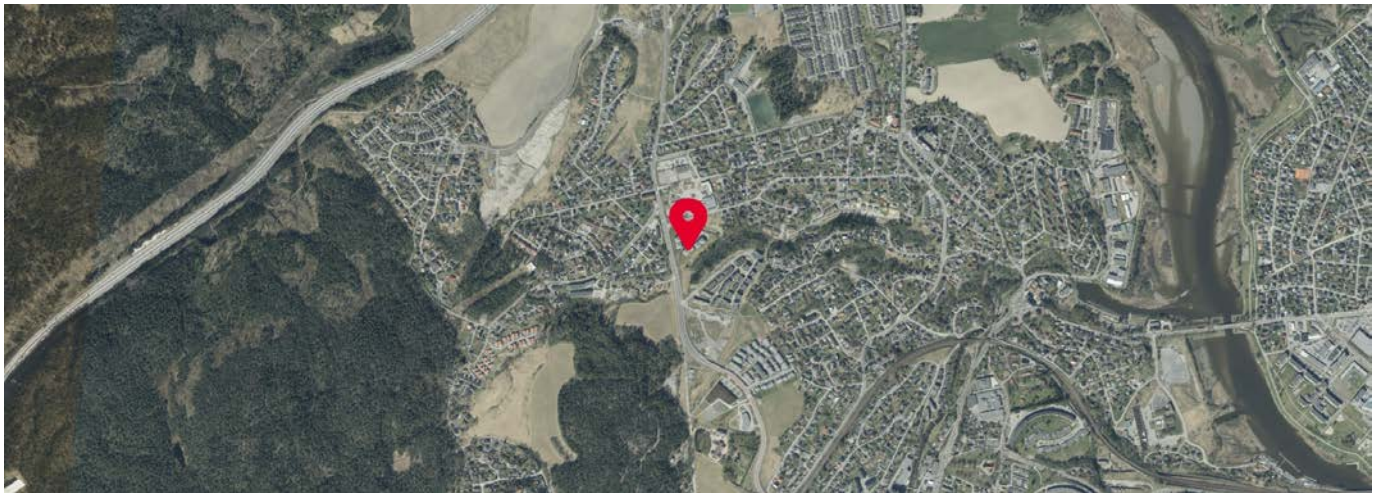
0%

43%

- Skjetten
- Skedsmokorset
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





INNKALLING 2025

Bråtetunet Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Skjetten Skole, samlingsal

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 Bråtetunet Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten Skole, samlingssal

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier 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 Kameraovervåking i garasjeanlegg

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

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.

Styrets 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. 178 600,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret settes til 1,44 x grunnbeløp (G). Kr. 178 600,-

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i garasjeanlegg

Forslag fremmet av styret:

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det har vært uvedkommende i garasjeanlegget under 109-111. En av tiltakene som har blitt nevnt av beboere som forebyggende mot innbrudd, tyveri og/eller hæverk i garasjeanleggene er installasjon av kameraovervåking.

En av forutsetningene for installasjon av kameraovervåking i borettslaget er forankring blandt beboerne. Datatilsynet skriver følgende om forankring på sine nettsider:

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen

Styret vil kunne følge opp med en kartlegging av løsninger og vurdering av eventuelle innkjøps- og driftskostnader for et kameraovervåkingssystem. Før den jobben påbegynnes legger styret frem saken til beslutning for generalforsamlingen, med krav om minst to tredjedels støtte.

Forslag til vedtak: Det er ønskelig med kameraovervåking i våre garasjeanlegg, med det formål å forebygge innbrudd og hæverk. Samt for å dokumentere innbrudd eller hæverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold.

Styrets innstilling: "Et vedtak i denne saken vil også innebære at borettslagets vedtekter endres for å gjenspeile at det er aksept for kameraovervåking i garasjeanleggene, for de formål som er beskrevet"

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem, Benthe Saga
Varamedlem, Bue Wigernes
Varamedlem, Jørgen Primdahl

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vidar Brundtland Steder er på valg.

Forslag til vedtak: Vidar Brundtland Steder stilling til gjenvalg for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret.

Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen er på valg.

Forslag til vedtak: Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen stiller til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Bue Wigernes og Jørgen Primdahl er på valg.

Forslag til vedtak: Bue Wigernes og Jørgen Primdahl stiller til gjenvalg for en ny periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen er på valg.

Forslag til vedtak: Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen stiller til gjenvalg for valgkomiteen i 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	2 441 637	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 988 545	1 147 823
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-169 425 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 698 135	35 315 899
Endringer i andre langsiktige poster	-612 980	135 402 915
B. i retts endring disponible midler	-322 571	2 441 637
C. Disponible midler	2 119 067	2 441 637
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 811 336	3 178 102
Kortsiktig gjeld	-692 269	-736 465
C. Disponible midler	2 119 067	2 441 637

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Br³ tetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 214 831	5 847 168	6 458 540	6 207 714
Sum leieinntekt		6 214 831	5 847 168	6 458 540	6 207 714
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	835	1 965	0	0
Sum annen inntekt		835	1 965	0	0
Sum inntekt		6 215 667	5 849 133	6 458 540	6 207 714
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	24 004	22 560	23 970	23 970
Styrehonorar	3	170 240	160 000	170 000	178 600
Driftskostnad					
Energikostnad		173 397	221 549	225 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	453 079	332 069	333 500	350 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 108 225	880 878	1 050 000	1 260 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 416	0	0	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	4 173	9 389	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	357 381	547 841	412 000	530 000
Revisjonshonorar		19 055	23 819	17 000	19 000
Forretningsfjrrerhonorar		143 643	141 221	140 500	156 200
Andre honorar	9	45 906	73 483	13 000	10 000
Kontorkostnad		0	44 043	31 500	0
TV/bredb³ nd		21 399	0	22 800	22 500
Kontingent og gaver		35 350	34 650	35 000	38 000
Forsikring		327 951	360 832	360 000	430 000
Eiendomsskatt		48 451	148 124	0	100 000
Andre kostnader	10	7 361	17 454	162 200	17 000
Tap	11	2 775	0	0	0
Sum kostnad		2 948 808	3 017 910	3 000 470	3 359 270
Driftsresultat fjr IN		3 266 859	2 831 222	3 458 070	2 848 444
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 568 631	0	0	0
Driftsresultat etter IN		5 835 490	2 831 222	3 458 070	2 848 444
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 424	61 813	0	0
Rentekostnad		1 921 369	1 745 212	1 951 041	1 808 712
Netto finansposter		1 846 945	1 683 399	1 951 041	1 808 712
j rsresultat		3 988 545	1 147 823	1 507 029	1 039 732
Overfjrt til/fra annen egenkapital		3 988 516	897 824	0	0
Andre overfjringer		29	250 000	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 988 545	1 147 823	0	0

Balanse 2024 Br³ tetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 000 000	9 000 000
Bygninger	4	160 425 000	160 425 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	250 029	0
Sum anleggsmidler		169 675 029	169 425 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		22 445	0
Kundefordringer		2 775	18 373
Andre kortsiktige fordringer		43 658	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 298	100 408
Avsetting tap	11	-2 775	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 655 936	3 059 321
Sum omløpsmidler		2 811 336	3 178 102
SUM EIENDELER		172 486 365	172 603 102

Balanse 2024 Br³ tetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
Opptjent egenkapital			
dermerket avsetning		250 029	93 802
Annen egenkapital		42 901 334	38 912 818
Sum opptjent egenkapital		43 151 363	39 006 620
Sum egenkapital	13	43 601 363	39 456 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	31 617 764	35 159 701
Avsetning vedlikehold		0	156 198
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	62 679 969	63 199 118
Sum langsiktig gjeld		128 192 733	132 410 017
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 793	0
Leverandørgjeld		183 139	215 891
P³ Inpne renter		465 238	496 279
Annen kortsiktig gjeld		14 099	24 294
Sum kortsiktig gjeld		692 269	736 465
Sum gjeld		128 885 002	133 146 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 486 365	172 603 102
Pantstillelser	15	128 192 733	132 253 819

Sted:_____

Dato:_____

Vidar Brundtland Seder
Styreleder

Benthe Saga
Styremedlem

Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lypnskyping overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelypningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvttering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fyp IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 011 718	2 807 010
3618 Leietillegg strøm	20 114	9 345
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 776 133	1 345 572
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 406 867	1 685 241
Sum	6 214 831	5 847 168

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	835	1 965
Sum	835	1 965

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretnings�r�r	24 004	22 560
5331 Styrehonorar forrige forretnings�r�r	170 240	160 000
Sum	194 244	182 560

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000 000	160 425 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Anskaffelsesår :	2009	2009
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 90 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 13 636,30 kvm. G³ rds nummer 75 og bruks nummer 680 i Lillestrøm kommune. Borettslagets eiendom er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise SP6513003.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	312 624	319 211
6362 Skadedyrutryddelse	15 371	12 858
6391 Snrjm ³ king/strjing/feiling	55 808	0
6392 Containerleie/trjmming	8 115	0
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	61 161	0
Sum	453 079	332 069

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 416	0
Sum	6 416	0

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktjy og redskaper	927	0
6550 LyspN rer, lysrjr, sikringer o.l.	1 619	0
6552 Driftsmateriell	1 627	9 389
Sum	4 173	9 389

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 000	22 262
6602 Vedlikehold VVS	0	17 509
6603 Vedlikehold elektro	11 961	62 120
6605 Vedlikehold fellesanlegg	87 660	206 576
6611 Vedlikehold heiser	115 923	44 643
6617 Vedlikehold brannvernustyr	49 217	65 257
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 156	0
6641 Malerarbeider	1 409	0
6648 Vedlikehold drjrer og porter	40 056	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	129 475
Sum	357 381	547 841

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	45 906	18 608
6720 J uridisk honorar	0	49 500
6730 Teknisk honorar	0	5 375
Sum	45 906	73 483

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/ī rsmjete	1 500	0
7770 Betalingskostnader	4 144	6 768
7772 Omkostninger inkasso	1 038	0
7773 Omkostninger innkreving	687	0
7790 Andre kostnader	0	10 708
7792 d redifferanse	-7	-22
Sum	7 361	17 454

Note 11 - Tap

Det er avsatt tap p³ kr. 2775 for fordring fra 2022.

Note 12 - d merkede midler

d merkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2024 er p³ kr 250 029,-.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	450 000	0	450 000
Sum innskutt egenkapital	450 000	0	450 000
Opptjent egenkapital			
Fond	93 802	156 227	250 029
i rets resultat	38 912 818	3 988 516	42 901 334
Sum opptjent egenkapital	39 006 620	4 144 743	43 151 363
Sum egenkapital	39 456 620	4 144 743	43 601 363

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form ³ l:		Vedlikehold
L ³ nenummer:	83987172315	83987172307
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2023
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.10.2039	31.03.2027
Opprinnelig l ³ nebel ³ p:	34 779 505	987 470
L ³ nesaldo 01.01:	34 779 505	380 196
Avdrag i perioden:	3 414 826	127 111
L ³ nesaldo 31.12:	31 364 679	253 085
Saldo 5 ³ r frem i tid:	23 778 990	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	2 067 289	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	42 586	0
Andelssaldo 31.12:	2 024 703	0
Sum pantegjeld for l ³ n:	33 389 382	253 085

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987172307	2	4 149	8 298
	2	4 105	8 210
	1	4 018	4 018
	2	3 989	7 978
	2	3 916	7 832
	1	3 873	3 873
	1	3 843	3 843
	1	3 800	3 800
	1	3 146	3 146
	4	3 102	12 408
	1	3 088	3 088
	2	3 073	6 146
	3	3 021	9 063
	1	3 015	3 015
	4	3 000	12 000
	1	2 972	2 972
	2	2 957	5 914
	1	2 942	2 942
	2	2 913	5 826
	4	2 905	11 620
	1	2 884	2 884
	1	2 855	2 855
	1	2 841	2 841
	1	2 826	2 826
	1	2 818	2 818
	1	2 811	2 811
	1	2 803	2 803

Langsiktig gjeld

	2	2 789	5 578
	2	2 743	5 486
	1	2 729	2 729
	1	2 644	2 644
	4	2 613	10 452
	1	2 602	2 602
	2	2 559	5 118
	1	2 529	2 529
	1	2 525	2 525
	2	2 496	4 992
	1	2 482	2 482
	1	2 471	2 471
	6	2 428	14 568
	1	2 399	2 399
	1	2 370	2 370
	1	2 366	2 366
	1	2 340	2 340
	4	2 297	9 188
	3	2 166	6 498
	3	2 137	6 411
	1	2 083	2 083
	1	2 025	2 025
	1	1 952	1 952
	1	1 894	1 894
	1	1 792	1 792
	1	1 762	1 762
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987172315	1	1 513 812	1 513 812
	1	1 386 368	1 386 368
	2	1 121 364	2 242 728
	2	1 094 814	2 189 628
	1	1 062 952	1 062 952
	1	1 028 177	1 028 177
	1	1 017 556	1 017 556
	1	1 001 095	1 001 095
	1	949 574	949 574
	1	905 511	905 511
	1	885 852	885 852
	1	864 610	864 610
	1	863 030	863 030
	1	853 990	853 990
	3	838 059	2 514 177
	1	790 267	790 267
	1	788 101	788 101
	2	779 647	1 559 294
	1	759 938	759 938
	1	752 869	752 869
	1	738 703	738 703
	1	723 307	723 307
	1	653 741	653 741
	1	624 545	624 545

Langsiktig gjeld

1	615 219	615 219
1	525 054	525 054
1	512 890	512 890
1	494 452	494 452
1	373 172	373 172
1	330 830	330 830
1	298 354	298 354
1	253 736	253 736
1	227 698	227 698
1	204 021	204 021
1	168 869	168 869
1	149 549	149 549
1	145 427	145 427
1	136 484	136 484
1	103 352	103 352
1	101 875	101 875
1	50 992	50 992
1	1 489	1 489
1	1 384	1 384

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
L³ n 83987172315 har første avdrag 23.01.2025 med kr 326 407

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	1 513 812	5 251
1	1 386 368	4 809
2	1 121 364	3 890
2	1 094 814	3 798
1	1 062 952	3 687
1	1 028 177	3 567
1	1 017 556	3 530
1	1 001 095	3 473
1	949 574	3 294
1	905 511	3 141
1	885 852	3 073
1	864 610	2 999
1	863 030	2 994
1	853 990	2 962
3	838 059	2 907
1	790 267	2 741
1	788 101	2 734
2	779 647	2 705
1	759 938	2 636
1	752 869	2 612
1	738 703	2 563
1	723 307	2 509
1	653 741	2 268
1	624 545	2 167
1	615 219	2 134
1	525 054	1 821
1	512 890	1 779
1	494 452	1 715
1	373 172	1 295

Langsiktig gjeld

1	330 830	1 148
1	298 354	1 035
1	253 736	880
1	227 698	790
1	204 021	708
1	168 869	586
1	149 549	519
1	145 427	504
1	136 484	473
1	103 352	359
1	101 875	353
1	50 992	177
1	1 489	5
1	1 384	5

Dette boligselskapet har byttet foretningsfører flere ganger siden IN³ net ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett. Dette vil kunne påvirke restsum for intredet i pantet.
her vil det kunne komme endringer i 2025.
Dette har ingen likviditetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	94 297 733
Innskuddskapital	33 895 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	128 192 733
Bokført verdi av pantsatt eiendom	169 425 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 33 895 000,-.

Resultat og balanse med noter for Bråtetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bråtetunet Borettslag

Styreleder	Vidar Brundtland Steder (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Benthe Saga (sign.)	07.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets 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 boligselskapet 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4T9L-9WW87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

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."

Ludvigsen, Frode

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-08 11:56:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4T9L-9WW87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Bråtetunet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem, Benthe Saga
Varamedlem, Bue Wigernes
Varamedlem, Jørgen Primdahl

Styret i Bråtetunet Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Valgkomiteen har bestått av Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen

Virksomhetens art

Bråtetunet 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. Bråtetunet Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 993876593

Bråtetunet Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Bråtetunet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6513003. 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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Kontroll av brannsikkerhet og brannvern på fellesområder og i den enkelte boenhet
- Egenkontroll av fellesområde og lekeplass
- Innkjøp av gruskasser, koster og måker, og tett oppfølging av leverandør som utfører måking og grusing

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret hatt regelmessige møter, og fulgt opp ordinære driftssaker og vedlikehold av borettslaget og borettslagets fellesområder. Komprimatorbil og opprydning av avfall ble gjennomført i mai måned, etter forrige generalforsamling.

Videre ble det i 2024 dekket avvik etter utskiftingen av alle lufteventiler i foregående år. Dette ble utbedret som en reklamasjonssak, og ferdigstilt høsten 2024. De beboerne som ikke var hjemme har fått utdelt mellomrør for å selv ferdigstille utbedring av avviket.

Videre ble det også i år gjennomført en kartlegging av brannsikkerhet og avvik på røykvarslere og slukkeutstyr. Det er fremdeles en andel beboere som ikke er hjemme eller tilgjengelig for kartleggingsrunden, samt avvik på slukkeutstyr. På neste runde i 2025 vil avvik utbedres som en del av kartleggingjobben.

På bakgrunn av flere meldinger om tidsvis tette rør og lukt har det blitt gjennomført stikkprøver av sluk og avløp. Tilstanden i borettslaget er tilfredstillende, men det er tegn til begynnende tiltetninger. Som et forebyggende tiltak vil dette følges opp ved å gjennomføre en fullstendig vedlikeholdsspyling og rensing av alle rørene i borettslaget i uke 21.

Styret har også gjennomført en kartlegging av mulige løsninger og kostnader for å utvide støyskjermen mot borettslaget langs Nybakveien. Kostnaden for å etablere en hekk mot Nybakveien har vært veldig høy, og så langt har ikke kommunen vært villig til å forlenge eksisterende støyskjerm. Saken er ikke avsluttet fra styret sin side.

Utover sakene beskrevet over har det vært et ordinært driftsår siden forrige generalforsamling, med løpende oppfølging av små og mellomstore saker. Fremover vil styret også følge opp ferdigstilling av migrasjonen og overgangen til USBL sin beboerportal.

Beboermøte for borettslaget ble gjennomført digitalt, mandag 3. februar.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Torsdag 24.04.2025.

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 Bråtetunet Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten Skole, samlingssal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Seksjonseier velges på generalforsamlingen

Vedtak:

Valgt ble: Vidar Brundtland Steder

Valgt ble: Unni Irene Brean Westreng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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. 178 600,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i garasjeanlegg

Forslag fremmet av styret:

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det har vært uvedkommende i garasjeanlegget under 109-111. En av tiltakene som har blitt nevnt av beboere som forebyggende mot innbrudd, tyveri og/eller hærverk i garasjeanleggene er installasjon av kameraovervåking.

En av forutsetningene for installasjon av kameraovervåking i borettslaget er forankring blandt beboerne. Datatilsynet skriver følgende om forankring på sine nettsider:

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen

Styret vil kunne følge opp med en kartlegging av løsninger og vurdering av eventuelle innkjøps- og driftskostnader for et kameraovervåkingssystem. Før den jobben påbegynnes legger styret frem saken til beslutning for generalforsamlingen, med krav om minst to tredjedels støtte.

Vedtak:

Det stemmes over at følgende tekst under nedfelles i vedtektene:

"Borettslaget kan installere kameraovervåking i garasjeanleggene med det formål å forebygge innbrudd og hærverk, samt for å dokumentere innbrudd eller hærverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold. Installasjon av kameraovervåking på borettslagets fellesområder forutsetter at hensikten er i tråd med overnevnte formål, og i tråd med enhver tid gjeldende norsk personvernlovgivning"

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vidar Brundtland Steder er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Vidar Brundtland Steder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret.

Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Benthe Saga for 2 år.

Valgt ble: Kevin Rødningsby Olsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Bue Wigernes og Jørgen Primdahl er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Bue Wigernes for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Primdahl for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Ingen

6.5 Valg av valgkomite

Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen, begge for 1 år.

Protokoll for Bråtetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Vidar Brundtland Steder (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Unni Irene Brean Westreng (sign.)	30.04.2025



Skatteetaten

Dato
04.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Organisasjonsnr 993 876 593 Andelsnr 68

Eiendommens adresse:

Nybakveien 111, 2013 SKJETTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 038 296
Som sekundærbolig:	kr 4 153 184

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

DERES REF:

VÅR REF:
2015/18305

SAKSBEHANDLER:

Johnny Ekse, 66938429

DATO:

08.09.2015

Saksnr.:2015/18305

Vedtaksnr.(DS):15/823

Ferdigattest - Nye boligblokker (Bråtetunet) - gnr 75 bnr 680 - Nybakveien 109 / 111 / 113 og 115

VEDTAK**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg boliger, Nybakveien 109-111-113-115, 2013 SKJETTEN

Gnr: 75

Bnr: 680

Festenr:

Seksjonsnr:

BRA: 8291 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/646	29.10.07	Rammetillatelse
DS 07/767	11.12.07	Igangsettingstillatelse etappe 1 (grunn/terreng, mm)
DS 08/083	12.02.08	Igangsettingstillatelse etappe 2 (blokk A og B)
PS 08/11	05.03.08	HUT, estetikk og utomhusplan
DS 08/251	10.04.08	Igangsettingstillatelse etappe 2, del 2 (blokk C og D)
PS 08/57	18.06.08	HUT, takteking
DS 08/594	10.07.08	Igangsettingstillatelse etappe 3 (resterende arbeider)
DS 09/404	05.06.09	Midlertidig brukstillatelse
DS 09/405	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk A
DS 09/406	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk B
DS 09/407	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk C
DS 09/408	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk D
DS 15/822	08.09.15	Endringstillatelse ansvarsforhold

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :87522/2015 Side 1 av 2

Merknader:

- Tidligere saksnr. 2006/4821
- Ferdigattest gis på grunnlag av søknad m/ kontrollerklæringer, redegjørelser mm, mottatt 18.06.15, supplert 02.09.15.

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

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

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
BRÅTUNET BORETTSLAG Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 28.08.25 Side 1 av 2

Br ³ tetunet Borettslag	V ³ r ref.: 2023/68	Fjdselsdato eier: 15.10.1982
Nybakveien 111	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	
2013 SKJ ETTEN	Eiere: Indre Leonaviciute	
Organisasjonsnr: 993 876 593	Andelsnr: 68	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 960

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 065
	Renter IN-l ³ n	1 035
	Avdrag IN-l ³ n	860

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.09.2025	Tot. utg. i kr.: 4 928	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 065
	Renter IN-l ³ n	1 014
	Avdrag IN-l ³ n	849

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 222 477	Gjeld siste ³ rsoppg.: 230 719
Klient ajourf. l ³ n: 32 473 962,43	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 31 617 764

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 83987172307, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 28.08.2025: 199 663

Andel av saldo: 2 383

Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.03.2024 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente

Det er inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeldL³ nenummer: 83987172315, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 28.08.2025: 28 795 967

Andel av saldo: 220 094

Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.10.2039)

Det er inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vidar Brundtland Steder

Adresse: Nybakveien 113

Postnr/-sted: 2013 SKJ ETTEN

Telefon: Mob.: 93480640

E-post: vidar@steder.net

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 28.08.25 Side 2 av 2

Br ³ tetunet Borettslag	V ³ r ref.: 2023/68	Fjdselsdato eier: 15.10.1982
Nybakveien 111	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	
2013 SKJ ETTEN	Eiere: Indre Leonaviciute	
Organisasjonsnr: 993 876 593		

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2025

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

Ved sprrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	24 378	Gjeld:	230 719	Andre inntekter:	183
		Utgifter:	13 862		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 68		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 75/680

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13636.3
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6513003
--------------	-------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Fjrste innflytting:	01.01.2020	SS Bnr:	H0303
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringsstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Laget er tilknyttet Bori Boligbyggelag
BORI h³ nderer forkjppsretten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

75/680/0/0

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

- Felles lekeareal for barn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtgrense
- 1211 - Byggeline
- 1213 - Planlagt bebyggelse

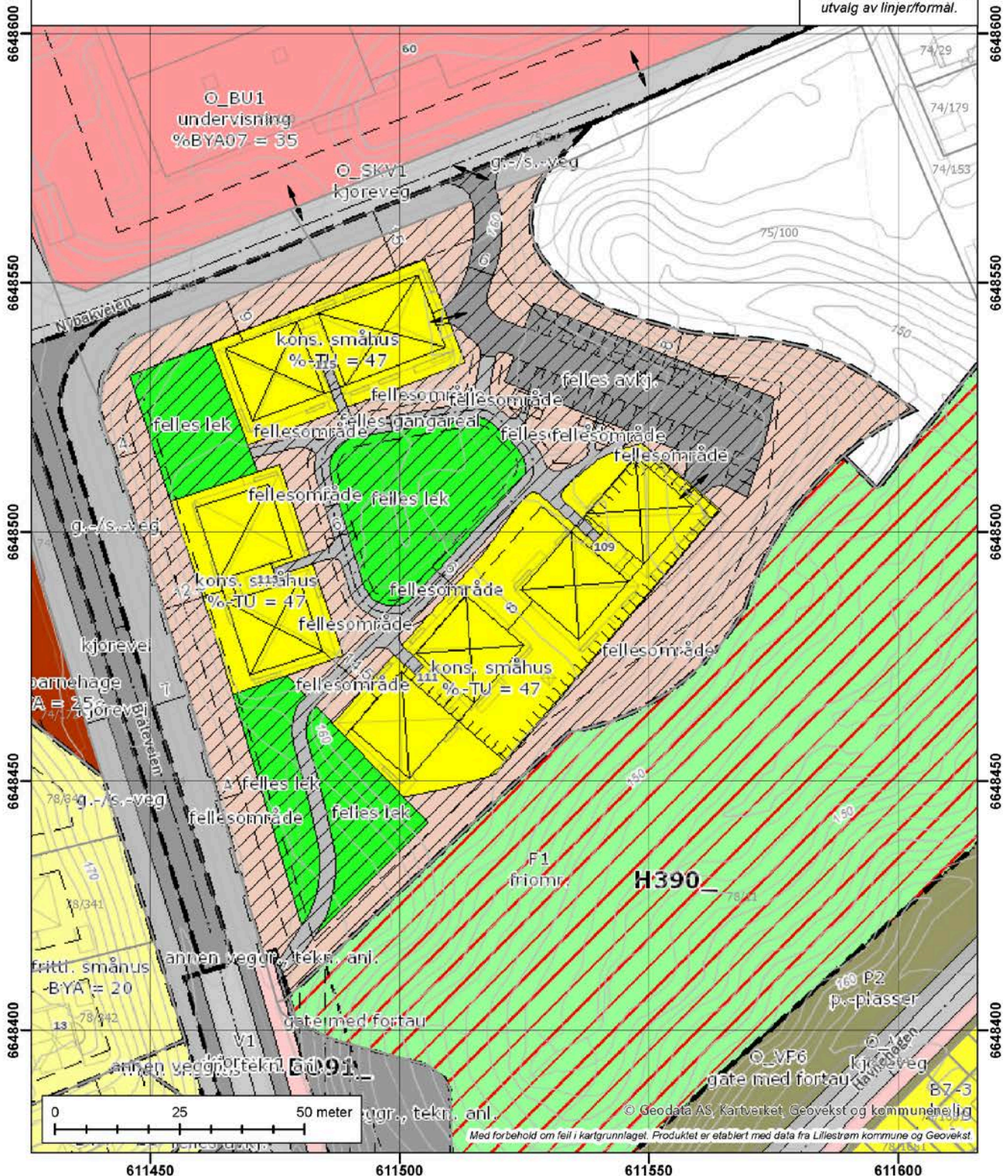
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støysjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Ordensregler for Bråtetunet Borettslag

(vedtatt av generalforsamlingen 6. Mai 2021)

Beboerne er pliktig til å følge bestemmelsene i ordensreglene, og eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til andelen.

Hensikten med husordensreglene er å sikre hygge, ro og orden i bygget.

1. Generelle regler

1.1 Det er enhver andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten, og for at andelseiers husstand, leietagere og andre som gis adgang til boligen, eller eiendommen for øvrig ikke skaper ubehag eller ulempe av noen art for naboer og andre beboere.

1.2 Oppussing som skaper støy må ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre.

1.3 Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskaper etc. uten ved spesielle anledninger, og i så fall skal beboere i tilstøtende leiligheter være varslet i god tid på forhånd, og gitt sin tillatelse. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Dersom dette ikke hjelper, skal klagen rettes skriftlig til styret.

1.4 Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

1.5 Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

1.6 Det er ikke tillatt å sette opp antenne (parabol), skilt og lignende på eiendommen uten styrets tillatelse.

1.7 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på balkongen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

1.8 Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen.

1.9 Andelseier/leietaker plikter å behandle eiendommen med behørig aktsomhet. Feil og mangler skal innrapporteres til styret. Seksjonseier må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

1.10 Grilling på balkong eller terrasse skal foregå uten sjenansje for andre. Det er kun tillatt med elektrisk grill, eller gassgrill. Grunnet brannvern er det ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse.

1.11 Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningene. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen kuttes og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

1.12 Det skal benyttes grønne poser for organisk avfall, og andre bæreposer for restavfall. Papir/papp brettes sammen så godt som mulig slik at beholderne ikke blir overfylt. Overfylte beholdere blir ikke hentet. Avfall utover ordinært husholdningssavfall kan leveres til ROAF sine gjenvinningsstasjoner.

1.13 På grunn av brannforskrifter og fare for skadedyr er det ikke tillatt å bruke garasjeplassen til oppbevaring. Det er tillatt å sette opp fester i veggen for å henge opp hjul/dekk bak bilen.

1.14 Det er selvsagt ikke lov å røyke innendørs i borettslaget sine fellesarealer; herunder garasjen og inngangspartier.

2. Framleie

Søknad om overlating av bruken sendes forretningsfører og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn.

Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp.

Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av leietakeren.

Leietakeren skal overholde ordensreglene.

Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

3. Parkering / kjøring

3.1 Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

3.2 Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.

3.3 Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

3.4 Parkering er kun tillatt på anvist parkeringsplass. Bilplassen må ikke brukes til lagring av møbler, esker eller lignende. Bilplassen må holdes fri for søppel og avfall.

3.5 Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

3.6 Brannfarlig gass (propan) må ikke oppbevares i garasjeanlegget. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) tillater ikke brennbar gass oppbevart under bakkenivå. Det er forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank.

3.7 Lading av batterier i garasjen er ikke tillatt utenom nødsituasjoner (f.eks kjøretøy som ikke starter).

3.8 Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse utføres på bilens faste plass.

3.9 De som har biler med motorer som lekker olje må sørge for å få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen som fanger opp oljen.

Endringer i ordensreglene

Forslag til endring av eller supplement til ordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Overtredelser

Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsen i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.

Vedtekter for Bråtetunet Borettslag

org nr 993 876 593

tilknyttet BORI BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.mars 2009, endret på ordinær generalforsamling 21.04.2015, ekstraordinær generalforsamling 25.09.2019 og ordinær generalforsamling 29.06.2020. Ordinær generalforsamling 24.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Avtale om forretningsførsel kan avgjøres av styret. Avtale om forretningsførsel kan sies opp av laget med seks måneders varsel om ikke kortere varsel er avtalt. Med 2/3-dels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til 5 år.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forhold til juridiske andelseiere, vises det til stiftelsesforutsetningenes punkt 11.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Andelseiere med tilhørende hage plikter å holde hagen usjenerende for andre beboere, samt at gress/hekk ikke skal overskride fastsatte høyder. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og gress skal ikke være vesentlig høyere enn fellesareal.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og kan ha 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret skal informere andelseierne ved avholde ett beboermøte ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, hvor det blant annet gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Møtetdato legges inn på borettslagets hjemmesider (årshjul).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret videreformidler informasjon og utsendelser elektronisk, med unntak av informasjon som etter loven er konfidensielt, inkl. GDPR (personvern). Det er Andelseiers ansvar å informere Styret ved endringer i e-postadresser og/eller telefonnummer. Endringer sendes Styret.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass og en bod i garasjekjeller.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til egen parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i bygges felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildeling, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksrett til parkeringsplass og en bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelig uten ved salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan fritt selges sammen med leiligheten. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan selges separat til andre andels-/seksjonseiere i borettslaget.

Utleie av garasjeplasser er tillatt, også til andre enn andelseiere i borettslaget. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning.

12. Kameraovervåking

Borettslaget kan installere kameraovervåking i garasjeanleggene med det formål å forebygge innbrudd og hæverk, samt for å dokumentere innbrudd eller hæverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold. Installasjon av kameraovervåking på borettslagets fellesområder forutsetter at hensikten er i tråd med overnevnte formål, og i tråd med enhver tid gjeldende norsk personvernslvgivning.

13. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nybakveien 111
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Oppdragsnummer:

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre