

Nybakveien 115



Velkommen til

Nybakveien 115



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Skjetten

Moderne og innbydende 3-roms leilighet i attraktivt boligområde! Nytt kjøkken. Balkong. Garasjeplass. Lave felleskostn.

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	2 344,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 001 907,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 015,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

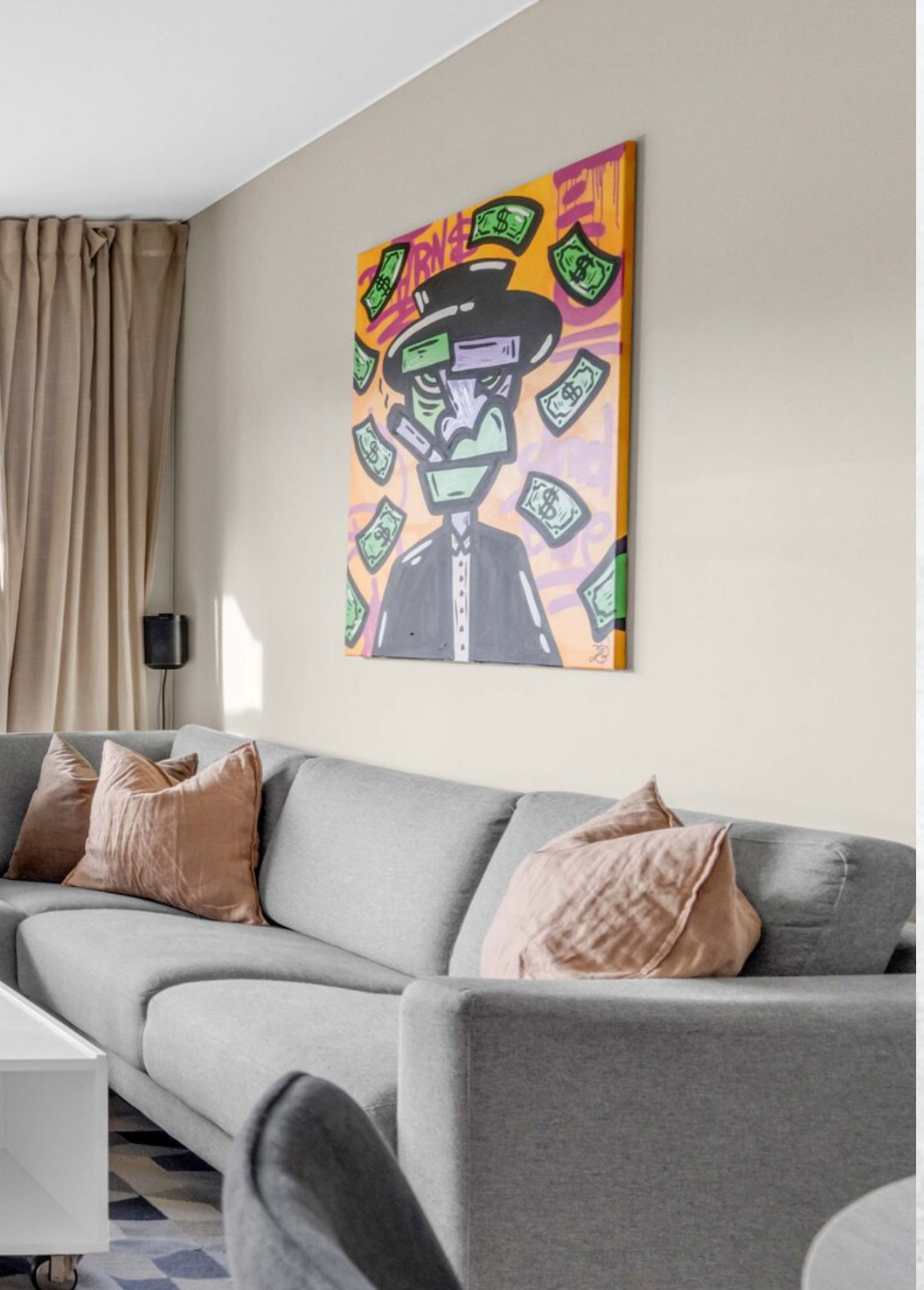
Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2009

Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler	Linnea Marie Andersson
Telefon	481 98 744
E-post	l.andersson@nordvikbolig.no




TEN SKOLE



Kort fortalt

Nordvik Lillestrøm v/ Kenneth Andreassen har gleden av å presentere Nybakveien 115. Dette er svært moderne og innbydende 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten har nymalte overflater i tidsriktige fargetoner, nytt og lekkert Epoq-kjøkken og en hyggelig, overbygget balkong med kveldssol. Andelen disponerer garasjeplass med lader og bod i kjeller. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort avstand til det du trenger i hverdagen, både kort vei til busstopp, turveier og ulike servicetilbud.

Kort fortalt:

- Moderne 3-roms
- Heis
- Kveldssol på balkongen
- Moderne kjøkken
- Flislagt, lyst baderom
- Nytt kjøkken fra april/mai 2025
- Parkeringsplass med elbillader
- Ingen dokumentavgift
- 2 gode soverom med gode oppbevaringsmuligheter
- Callinganlegg i entré

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Nybakveien 115

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Nybakveien 115

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0298/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nybakveien 115, 2013 SKJETTEN
Gnr 75, bnr 680 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 18 i Bråtetunet Borettslag, org.nr. 993876593

Selgere
Sebastian Erik Thorne
Caroline Hartung-Thorne

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
2 344,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 992 344,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 001 907,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 207,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

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

Standard

Kjøkken:
Ny kjøkkeninnredning fra Epoq fra april/mai 2025. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikro, ovn og platetopp.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Boligen disponerer en fast biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro, april/mai 2025. Arbeid i sammenheng med nytt kjøkken og intergrering av alle hvitevarer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility satte opp alle laderne i borettslaget og drifter de. Det ble gjort i 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Alle friskluftsventilene ble sjekket og eventuelt fikset av borettslaget i 2025. Noen leiligheter manglet rør.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huso AS rørlegger monterte ny varmtvannsbereder når vi pusset opp kjøkkenet april/mai 2025. Han utførte også alt rørlegger arbeid knyttet til oppussing av kjøkken og montering av nye

hvitevarer (inkl lekkasjesikring osv).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er sprekk i noen fliser i dusjsonen, se tilstandsrapport for mer info.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgaver osv.

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader kledd med liggende og stående kledning. Valmtak antatt tekket med takplater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/Overflate vegger og himling:
TG2 settes på grunn av sprukne fliser.
- Bad/Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett samt alder og forventet gjenværende levetid.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 015,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forretningsførsel og felles bygningsforsikring.

Kommunale avgifter

Dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 038 296,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 153 184,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Andelseiere tegner selv abonnement med RiksTV.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 90 andeler, og har gnr/bnr 75/680. Forretningsførselen utføres av Boalliansen forvaltning AS.

Styrets arbeid seneste år:
- Ny vifte for ventilasjon i nr 115 byttet
- Alle lamper i 111 byttet ut
- Utemøbler beiset
- Alle sandfangere tømt for å sikre vannavløp
- Nye gruskasser
- Heisdrift: reparasjoner og service

Felleskostnadene økte med 9,9% 01.04.24 grunnet inflasjon. Det er kun planlagt løpende vedlikehold. Dette vil ikke føre til økning av felleskostnadene eller nytt låneopptak.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 344,-pr. 29.08.2025

Lånenummer: 83987172307, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 26.08.2025: 199 663
Andel av saldo: 2 345
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 26.08.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.08.2025: 28 795 967
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.10.2039)
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets resultat i 2024 viste et overskudd på kr 3 988 545,- som overføres egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres ikke dugnad da borettslaget har avtale med et vaktmesterselskap om vedlikehold av uteområdene.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.

Borettslagets forsikring

IF
Polisenr. SP6513003

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 636 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med biloppstillingsplasser og pent opparbeidet uteareal.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nybakveien 115 har en attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig område på Skjetten i Lillestrøm kommune. Her bor du med kort vei til alt en familie trenger i hverdagen. Barneskole med fine uteområder ligger rett i nærheten, og både ungdomsskole, svømmehall og idrettsanlegg nås enkelt til fots. Barnehage finner du også like ved skolen, noe som gjør hverdagen praktisk for småbarnsfamilier. I tillegg er det kort avstand til bussforbindelser,

dagligvarebutikker og et bredt utvalg servicetilbud på nærliggende kjøpesenter.

Det er kun ca. 6 minutters gange til svømmehallen som ligger ved barneskolen, og rundt 9 minutters gange til kunstgressbanen ved ungdomsskolen. På sykkel tar det ca. 4 minutter før du er fremme ved Skjetten stadion. For golfentusiaster ligger både Hauger Golfklubb på Hellerudsletta og Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter ca. 9 minutters kjøretur unna. Om vinteren kan man glede seg over kort vei til skøytebane, og for alpininteresserte er Varingskollen Alpinsenter et populært utfluktsmål.

Boligen har også kort vei til flotte rekreasjonsområder med skog og mark, preparerte lysløyper og fine turmuligheter året rundt. Nebbursvollen Friluftsbad – Lillestrøms populære badeanlegg – byr på basseng, vannsklier, store grøntområder og kiosk, perfekt for varme sommerdager. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier langs Nitelva i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen har nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud i hverdagen. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny på Skjettensenteret, som også byr på apotek, Nille, blomsterbutikk, frisør, post, bistro og legesenter. Fra Skjetten er det ca. 5 minutters kjøretur til Strømmen, eller under 10 minutter med buss. Her finner du Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum med hyggelige handlegater, kjøpesenter, kino, kulturhus og utesteder. Metro og Triaden kjøpesenter på Lørenskog ligger også innen rekkevidde. For den som ønsker storbyliv og et enda bredere tilbud, er Oslo sentrum lett tilgjengelig både med bil og offentlig kommunikasjon.

Området har gode kollektivforbindelser både med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er ved svømmehallen, kun ca. 6 minutters gange fra boligen. Til Sagdalen stasjon tar det rundt 10 minutter på sykkel, og herfra går toget til Oslo S på ca. 24 minutter. Med bil bruker du omtrent 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, 22 minutter til Oslo S og 26 minutter til Oslo Lufthavn. I rushtiden går det ekspressbuss direkte til og fra Oslo med en reisetid på rundt 30 minutter. I tillegg er det kort vei til Olavsgaard bussterminal – et sentralt knutepunkt i området. Fra Lillestrøm stasjon går tog til Oslo S hvert 10. minutt, og flytoget tar deg til Gardermoen på kun 12 minutter.

Eiendommen har en svært barnevennlig beliggenhet med kun ca. 400 meter til Skjetten barneskole og ca. 9 minutters gange til Stav ungdomsskole. Like nedenfor ungdomsskolen ligger Gjellerås barneskole, som huser rundt 530 elever fordelt på 22 klasser fra 1.–7. trinn. Skolen ble totalrehabilitert i 2008 med nytt tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom er utstyrt med digitale tavler, og uteområdene er oppgradert med lekeapparater og beplantning.
I tillegg er det kort vei til både Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skole, samt et bredt utvalg av private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet – har en egen avdeling på Kjeller, ca. 9 minutters biltur unna. Bråtejordet skole er også lett tilgjengelig, sentralt plassert på Strømmen med kort avstand til både Strømmen stasjon og Nybakveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.09.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/75/680:
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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Nybakveien 115

Nybakveien 115

Nabolaget Skjetten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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	27 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.2 km

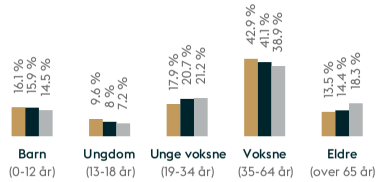
Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	7 min 0.5 km
Sagdalen stasjon Linje L1	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 19.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ... 90 barn	2 min 0.2 km
Breidablikk kommunale barnehag... 76 barn	12 min 0.9 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Skjetten skole	2 min
Sørjordet ballbinge	7 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min
Just Padel Fjellhamar	6 min

«Veldig ok for barn å vokse opp her»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Nybakveien 115
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 26/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 680
Hjemmelshaver:	Sebastian Erik Thorné og Caroline Hartung-Thorné
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	18
Byggeår:	2009
Tomt:	13636 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	25.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles tomt med biloppstillingsplasser og pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader kledd med liggende og stående kledning. Valmtak antatt tekket med takplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt kjøkken i 2025.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	60			7	57	3
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	60	5		7	57	3
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Bad

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjekjeller,

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 259cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

26/08/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog to sprukne flis på vegg i dusjen samt oppsprukket silikon, det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for strakstiltak.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukne fliser.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det registreres at slukmansjett ikke ligger under klemring, men er montert over. Dette anses som ufagmessig og feil utførelse. Det er ukjent hvordan den skjulte delen av membranen er utført. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk da selger informerer om at badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Merknader: TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikro, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2009. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt balkong på ca 7m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand på befaringsdagen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredereen er lekkasjesikret.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder på ca 107 liter plassert i kjøkkenhjørne. Beredereen fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler i yttervegger.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Kursoversikt er ikke oppdatert med nyeste kurser.

Historikken på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført el-kontroll

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av sprukne fliser.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett samt alder og forventet gjenværende levetid.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0298/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nybakveien 115, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sebastian Erik Thorne, Caroline Hartung-Thorne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6513003
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro, april/mai 2025. Arbeid i sammenheng med nytt kjøkken og intergrering av alle hvitevarer.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility satte opp alle laderne i borettslaget og drifter de. Det ble gjort i 2023.

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

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

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

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

Beskriv: Alle friskluftsventilene ble sjekket og eventuelt fikset av borettslaget i 2025. Noen leiligheter manglet rør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huso AS rørlegger monterte ny varmtvannsbereder når vi pusset opp kjøkkenet april /mai 2025. Han utførte også alt rørlegger arbeid knyttet til oppussing av kjøkken og montering av nye hvitevarer (inkl lekkasjesikring osv).

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er sprekk i noen fliser i dusjsonen, se tilstandsrapport for mer info.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgaver osv.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

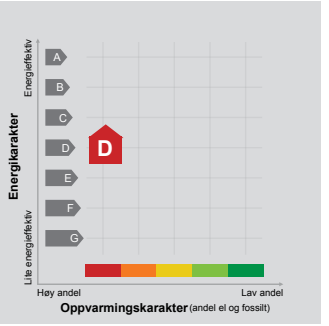
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0298/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nybakveien 115
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenamn	Lillestrøm
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	680
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23307561
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-162062
Dato	29.08.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utelys
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom".

Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Bråtetunet Borettslag | **Vår ref.:** 2023/18 | **Fødselsdato eier:** 06.02.1989
Nybakveien 115 | **Type:** Tilknyttet annet boligbyggelag | **Fødselsdato medeier:** 26.03.1994
2013 SKJETTEN | **Eiere:** Sebastian Erik Thorné, Caroline S E H Sjølshagen

Organisasjonsnr: 993 876 593 **Andelsnr:** 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 015**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 015

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 344	Gjeld siste årsoppg.:	2 971
Klient ajourf. lån:	32 473 962,43	Klient gj. s. årsoppg.:	31 617 764

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987172307, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 26.08.2025: 199 663
Andel av saldo: 2 345
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 26.08.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.08.2025: 28 795 967
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.10.2039)
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Vidar Brundtland Steder
Adresse: Nybakveien 113
Postnr/-sted: 2013 SKJETTEN
Telefon: Mob.: 93480640
E-post: vidar@steder.net

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2025

Utestående saldo: **3 015**

Felleskostnader:	3 015	Restanse:	3 015
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 971	Andre inntekter:	180
Annen formue:	23 980	Utgifter:	225		

Boligopplysninger:

Bråtetunet Borettslag | **Vår ref.:** 2023/18 | **Fødselsdato eier:** 06.02.1989
Nybakveien 115 | **Type:** Tilknyttet annet boligbyggelag | **Fødselsdato medeier:** 26.03.1994
2013 SKJETTEN | **Eiere:** Sebastian Erik Thorné, Caroline S E H Sjølshagen

Organisasjonsnr: 993 876 593

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	75/680		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13636.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6513003

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	25.07.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Laget er tilknytet Bori Boligbyggelag
BORI håndterer forkjøpsretten.

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



INNKALLING 2025

Bråtetunet Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Skjetten Skole, samlingssal

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.

usbl

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 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.

Forslag til vedtak: Det er ønskelig med kameraovervåking i våre garasjeanlegg, med det formål å forebygge innbrudd og hærverk. Samt for å dokumentere innbrudd eller hærverk 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 årsregnskap	**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. Årets 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.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
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					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	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
Verktøy, 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
Forretningsførerhonorar		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/bredbånd		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 før 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**
Årsresultat		**3 988 545**	**1 147 823**	**1 507 029**	**1 039 732**
Overført til/fra annen egenkapital		3 988 516	897 824	0	0
Andre overføringer		29	250 000	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 988 545**	**1 147 823**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bråtetunet 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 Bråtetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		**450 000**	**450 000**
Opptjent egenkapital			
Øremerket 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
Borettslnnskudd		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
Påløpne 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 Steder Styreleder	Benthe Saga Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen Styremedlem

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr 993876593

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger 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 på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. 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 årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

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 forretningsfører	24 004	22 560
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	170 240	160 000
Sum	**194 244**	**182 560**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000 000	160 425 000
Årets tilgang :	0	0
Årets 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. Gårds nummer 75 og bruks nummer 680 i Lillestrøm kommune.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennomg If Skadeforsikring polise SP6513003.

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr. 993876593

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	312 624	319 211
6362 Skadedyrutryddelse	15 371	12 858
6391 Snømåking/strøing/feiing	55 808	0
6392 Containerleie/tømming	8 115	0
6393 Blomster/jord, 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 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	927	0
6550 Lyspærer, lysrør, 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 brannvernutstyr	49 217	65 257
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 156	0
6641 Malerarbeider	1 409	0
6648 Vedlikehold dører og porter	40 056	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	129 475
Sum	**357 381**	**547 841**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	45 906	18 608
6720 Juridisk honorar	0	49 500
6730 Teknisk honorar	0	5 375
Sum	**45 906**	**73 483**

Noter årsregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	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 Ørediferanse	-7	-22
Sum	**7 361**	**17 454**

Note 11 - Tap

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

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2024 er på kr 250 029,-.

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr. 993876593

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
Årets 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**

Noter årsregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Vedlikehold
Lånenummer:	**83987172315**	**83987172307**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.10.2039	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	34 779 505	987 470
Lånesaldo 01.01:	34 779 505	380 196
Avdrag i perioden:	3 414 826	127 111
Lånesaldo 31.12:	**31 364 679**	**253 085**
Saldo 5 år 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 lån:	**33 389 382**	**253 085**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr. 993876593

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 lån 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

Noter årsregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

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 månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987172315 har første avdrag 23.01.2025 med kr 326 407	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

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr. 993876593

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 sidenIN lånet ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett. Dette vil kunne påvirke restsum for intrederetteni pantet.
her vil det kunne komme endringer i 2025.
Dette har ingen likvidtetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. 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 årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

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 pantsikrede gjeld.

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

2023 Bråtetunet Borettslag Org. nr. 993876593

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

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-VI4T9L-9WV87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

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-V4TPL-9WV87-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
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4TPL-9WV87-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 gjenomført en kartlegging av brannsikkerhet og avvik på røykvarslere og slukkeutstyr. Det er fremdeles en andel beboere som ikke er hjemme eller tilgjengelig for 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.

_____

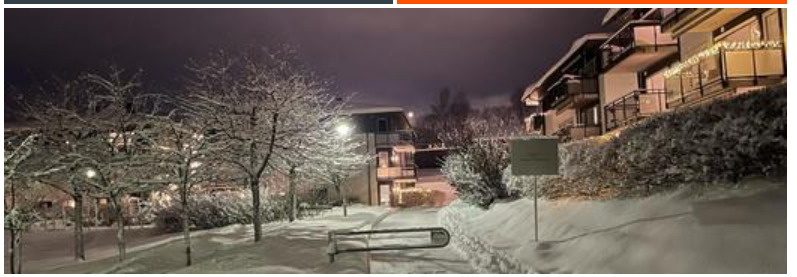
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

BOALLIANSEN FORVALTNING

Generalforsamling 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap



Bråtetunet Borettslag

Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Bråtetunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag, 15.04.2024, kl. 18:00 på Karisveien grendehus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtetunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BRÅTETUNET BORETTSLAG

Dato: 15.04.2024 kl. 18:00
Sted: Karisveien grendehus

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING
- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET
Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1 147 823,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital i sin helhet.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170 240,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Avregningen er i tråd med vedtak fra generalforsamling 2023 om at styrehonoraret endres i tråd med justering av Grunnbeløpet (G). Grunnbeløpet justeres med stortingsvedtak hvert år, og styrets honorar settes til 1,44 G. Grunnbeløpet økte med 6,4 prosent i 2023, og styrehonorar for 2024 justeres i tråd med (G): 160 000 x 6,4 prosent. Kr. 170 240.

5) BUDSJETT
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra beboere. Det er 1 forslag fra styret

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN
Det skal velges styreleder og 2 varamedlemmer til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

sted 5. april 2024

_____
Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:
- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 90 andeler.
Bråtetunet Borettslag og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 993 876 593, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse:

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 75/680.

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Vidar Brundtland Steder	2023	1
Styremedlem	Benthe Saga	2023	2
Styremedlem	Kevin Olsen	2023	2
Varamedlem	Bue Wigernes	2023	1
Varamedlem	Jørgen Primdahl	2023	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Per Reidar Westreng og Hilde Blankvandsbråten har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter, hvor 59 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Økning av felleskostnader fra april 2024
- Ny vifte for ventilasjon i nr. 115 byttet ut. Kan bli behov for flere
- Alle lamper i oppgang 111 byttet ut. Kan bli behov for flere
- Utemøbler beiset
- Alle sandfangere tømt for å sikre vannavløp
- Ny garasjeport for 109/111
- Branntekniske undersøkelser
- Nye gruskasser.
- Ferdgistilling av anlegg for el-bil lading på alle parkeringsplasser
- Heisdrift; reparasjoner og service
- Flere naboklager grunnet støy
- Garasjevask
- Komprimatorbil
- Gjennomført beboermøte om normalt vedlikehold og drift

4.ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

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
- Egenkontroll av fellesområde og lekeplass

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 1 147 823,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkaptial.

I perioden har borettslaget hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift;

- Ny vifte for ventilasjon i nr. 115 byttet ut.
- Samtlige taklamper nr. 111 er byttet ut.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 285 439,- per 31.12.23.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Med bakgrunn i den store prisveksten og inflasjonen som har vedvart gjennom hele 2023 har ikke borettslaget noe annet alternativ enn å øke felleskostnadene fra 1.4.2024. Noen av de største driverne for økte kostnader det siste året har vært renovasjonsavgift til kommunen, forsikring, eiendomsskatt og renter for felles pantelån.

Dette gir et utslag som medfører at felleskostnadene øker med 9,9 % fra 1. april 2024.

Det har vært betalt kr 1 626 584,- i ordinære avdrag i 2023 (eks. IN-lån innbetalinger), dette framkommer ikke av resultatet.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Skjetten, 5. april 2024

I styret for Bråtetunet Borettslag

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

Årsregnskap 2023
Bråtetunet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 993 876 593

RESULTATREGNSKAP
Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**5 837 823**	**8 402 074**	**5 989 029**	**6 446 540**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		2 807 010	2 560 332	2 726 754	2 988 599
Felleskostnader andel renter lån		1 345 572	751 450	1 304 275	1 951 041
Felleskostnader andel avdrag lån		1 685 241	2 144 745	1 958 000	1 506 900
Nedskrivning IN gjeld		0	2 945 547	0	0
Andre inntekter		**11 310**	**30 601**	**10 000**	**12 000**
Annen leieinntekt		9 345	20 405	10 000	12 000
Annen driftsrelatert inntekt		1 965	10 196	0	0
Sum driftsinntekter		**5 849 133**	**8 432 675**	**5 999 029**	**6 458 540**
Lønn og personalkostnader	2	**182 560**	**171 150**	**181 150**	**193 970**
Styrehonorar		160 000	150 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		22 560	21 150	21 150	23 970
Driftskostnader		**2 287 509**	**2 103 637**	**2 179 000**	**2 394 500**
Elektrisitet		221 549	259 058	290 000	225 000
Renovasjonsavgift		406 610	304 788	290 000	430 000
Vann- og avløpsavgift		474 268	572 201	680 000	620 000
Vaktmestertjenester		319 211	308 039	300 000	320 000
Heistelefonkostnader		0	588	3 500	0
Skadedyr		12 858	11 725	12 000	13 500
Driftsmateriale		9 389	2 799	3 000	4 000
Honorar revisjon		23 819	5 150	13 000	17 000
Forretningsførerhonorar		141 221	134 548	135 000	140 500
Honorar økonomisk rådgivning		18 608	22 527	10 000	13 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		49 500	0	0	0
Teknisk rådgivning		5 375	0	0	0
Data/EDB kostnad		22 154	17 482	30 000	30 000
Internett / TV		0	21 620	0	0
Internett		21 689	0	20 000	22 800
Porto		200	704	1 500	1 500
Kontingenter		34 650	34 650	36 000	35 000
Forsikring		360 832	292 839	240 000	360 000
Øres avrunding		-22	-7	0	0
Eiendomsskatt		148 124	108 284	110 000	150 000
Bank- og kortgebyr		6 768	5 867	5 000	7 200
Fakturagebyr		0	236	0	0
Annen kostnad		10 708	552	0	5 000
Rydding i reskontro		0	-12	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	**547 841**	**467 903**	**375 000**	**412 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		22 262	26 847	60 000	160 000
Drift/vedlikehold VVS		17 509	0	0	16 000
Drift/Vedlikehold elektro		62 120	0	0	16 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		28 500	74 199	50 000	24 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		44 643	284 358	90 000	80 000
Drift/vedlikehold brannsikring		65 257	45 746	50 000	53 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		129 475	28 101	30 000	40 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		0	5 938	5 000	5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		178 076	2 714	0	8 000
Periodisk vedlikehold		0	0	80 000	0
Egenandel forsikring		0	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**3 017 910**	**2 742 690**	**2 735 150**	**3 000 470**
Driftsresultat		**2 831 223**	**5 689 985**	**3 263 879**	**3 458 070**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**62 672**	**36 105**	**0**	**0**
Renteinnekter bank		62 672	36 105	0	0
Annen finansinntekt		**-859**	**805**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-859	805	0	0
Annen rentekostnad		**1 745 137**	**1 080 891**	**1 304 275**	**1 950 441**
Annen rentekostnad		150	1 203	0	0
Renter lån		1 744 987	1 079 688	1 304 275	1 950 441
Annen finanskostnad		**75**	**0**	**0**	**600**
Annen finanskostnad		75	0	0	600
Resultat av finansposter	4	**-1 683 399**	**-1 043 981**	**-1 304 275**	**-1 951 041**
Resultat før skattekostnad		1 147 824	4 646 004	1 959 604	1 507 029
Resultat		**1 147 824**	**4 646 004**	**1 959 604**	**1 507 029**

RESULTATREGNSKAP
Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsresultat		**1 147 824**	**4 646 004**	**1 959 604**	**1 507 029**
Avsatt til fond for		**0**	**718 350**	**0**	**0**
Overføringer vedlikeholdsfond		0	718 350	0	0
Avsatt til annen egenkapital		**1 147 823**	**3 927 654**	**0**	**0**
Årsresultat		1 147 823	3 927 654	0	0
Sum overføringer	5	**1 147 823**	**4 646 004**	**0**	**0**

BALANSE
Bråtetunet Borettslag

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		**169 425 000**	**169 425 000**
Bygninger		160 425 000	160 425 000
Tomter		9 000 000	9 000 000
Sum varige driftsmidler	**6**	**169 425 000**	**169 425 000**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		**156 198**	**156 198**
Vedlikeholdsfond		156 198	156 198
Sum finansielle anleggsmidler		**156 198**	**156 198**
Sum anleggsmidler		**169 581 198**	**169 581 198**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		**18 373**	**-10 175**
Kundefordringer		18 373	-10 175
Andre kortsiktige fordringer		**100 408**	**124 944**
Forskuddsbetalte kostnader		100 408	124 944
Sum fordringer	**7**	**118 781**	**114 769**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**3 059 321**	**3 312 521**
Bankinnskudd HB 8398.11.51642		1 228 639	342 439
Sparekonti HB 8398.11.51634		1 830 676	2 970 082
Bankinnskudd for skattetrekk HB 8398.11.		6	0
Sum omløpsmidler		**3 178 102**	**3 427 289**
Sum eiendeler		**172 759 301**	**173 008 488**

BALANSE
Bråtetunet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		**450 000**	**450 000**
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		**450 000**	**450 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**39 162 818**	**38 014 995**
Annen egenkapital		39 162 818	38 014 995
Sum opptjent egenkapital		**39 162 818**	**38 014 995**
Sum egenkapital	**5**	**39 612 818**	**38 464 995**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser		**156 198**	**156 198**
Avsetning for forpliktelser/vedlikeholds		156 198	156 198
Sum avsetning for forpliktelser		**156 198**	**156 198**
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**35 159 701**	**39 070 704**
Pantelån, 8398.71.72307		380 196	454 623
IN-lån, 8398.71.72315		34 779 505	38 616 081
Øvrig langsiktig gjeld		**97 094 118**	**94 809 698**
Innfridd lån, IN-ordning		63 199 118	60 914 698
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
Sum annen langsiktig gjeld	**9**	**132 253 819**	**133 880 402**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		**215 891**	**108 675**
Leverandørgjeld		215 891	108 675
Annen kortsiktig gjeld		**520 573**	**398 218**
Påløpte renter		496 279	353 105
Påløpt kostnad		24 294	0
Annen kortsiktig gjeld		0	45 113
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**736 465**	**506 892**
Sum gjeld		**133 146 482**	**134 543 493**
Sum egenkapital og gjeld		**172 759 301**	**173 008 488**

Skjetten, 05.04.2024
Styret i Bråtetunet Borettslag

Vidar Brundtland Steder	Benthe Saga	Kevin Rødningsby Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer etc vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar i henhold til vedtak gjort på fjorårets generalforsamling.
Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Honorar til revisor utgjør kr 23 819

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 547 841,- til reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder service heis, samt mindre reparasjoner.

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

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 61 813 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 745 212,-, hvorav kr 1 744 987 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør kr 39 612 818,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital (innskutt EK)	450 000	450 000
Inngående balanse	38 014 995	34 087 342
Fra årets resultat	1 147 823	3 927 654
Faktisk egenkapital hittil år	39 612 818	38 464 995

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er

nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 285 439,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 373	-10 175
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	100 408	124 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 059 321	3 312 521
Sum omløpsmidler	3 178 102	3 427 289
Leverandørgjeld	-215 891	-108 675
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-676 772	-554 416
Disponible midler	2 285 439	2 764 199

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring, heisalarm og fordelsprogram som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 3 059 321,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	1 228 639	342 439
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 830 676	2 970 082
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	6	0
		3 059 321	3 312 521

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD OG IN

Kredittgiver: Handelsbanken.
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Saksnr.: Pantelån 8398 71 72307
Nominell rente: 5,400%
Innfrielsesdato: 30.03.2027

Saksnr.: IN-lån 8398 71 72315
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Nominell rente: 5,400%
Innfrielsesdato: 01.10.2039
Restlån med forfall senere enn 5 år er

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 8398.71.72307	Handelsbanken 8398.71.72315 (IN-lån)
Opprinnelig lånebeløp	1 000 000	140 000 000
Lånesaldo 01.01.	-454 623	-38 616 081
Avdrag i perioden	74 427	3 836 576
Lånesaldo 31.12	-380 196	-34 779 505
Andelssaldo 01.01		-60 914 698
Innbetalt IN i perioden		2 284 420
Nedskrevet andelssaldo i perioden		
Andelssaldo 31.12		-63 199 118
Sum pantegjeld for lån	-380 196	-97 978 623

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rente og strømfakturaer som er utsendt i 2023, og som vedrører 2024.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bråtetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: ML CSE-80FN8-K6600-SNADV-1NAEE-2IWBF

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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: ML CSE-80FN8-K6600-SNADV-1NAEE-2IWBF

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."

Frode Ludvigsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 10:13:18 UTC
bankID

Frode Ludvigsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 10:13:18 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MLCSE-80FN8-K6600-5NADV-1NAEE-2WJBF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 : Avvikle dyrehold i borettslaget

Forslag fremmet av styret

Det er jevnlig klager på støy fra hunder i borettslaget, og det er en gjennomgående utfordring å overholde andre beboere sine forventninger til støynivå når det er snakk om dyr. Det er ikke ønskelig å foreslå et vedtak som medfører ulemper for beboere som allerede har hund, og alle beboere som har hund og innekatt per dato skal få beholde retten til å ha hund og innekatt i fremtiden.

Sådan innebærer dette forslaget i praksis en gradvis utfasing av dyrehold i borettslaget

Forslag til vedtak: Dyrehold tillates ikke i borettslaget fra 1. mai 2024. Unntaket er alle eksisterende beboere som har hund eller innekatt per dato

7. VALG AV STYRE

Valgkomiteens innstilling til styre i Bråtetunet borettslag for perioden 2024-2025

- Styreleder: Vidar Brundtland Steder - gjenvalg 1 år
- *Styremedlem:* *Benthe Saga – ikke på valg*
- *Styremedlem:* *Kevin Olsen – ikke på valg*
- Varamedlem: Bue Wigernes - gjenvalg 1 år
- Varamedlem: Jørgen Primdahl – gjenvalg 1 år

Valgkomiteen, Per Reidar Westreng og Hilde Blankvandsbråten stiller ikke til gjenvalg.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag den 15.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen
+47 453 70 271
posts@boalliansen.no
Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA
WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

BOALLIANSEN FORVALTNING





Generalforsamling 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Bråtetunet borettslag

Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Bråtetunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 17. april 2023 kl. 18:00 i samlingssalen på Skjetten Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtetunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BRÅTETUNET BORETTSLAG

Dato: 17.04.23 kl. 18:00
Sted: Samlingssalen på Skjetten Skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 4 646 004,- godkjennes. Resultatet føres med kr 4 646 004,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150 000,- pluss justering for konsumprisindeks (KPI) fra 1. mars 2022 til 1. mars 2023 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp mottatt 1 forslag til behandling.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Se innstilling fra valgkomiteen**.**

Med vennlig hilsen for styret

Skjetten 17. april 223

_____
Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 90 andeler.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 993876593 og ligger i Lillestrøm kommune.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 75 / 680
Første innflytting skjedde i 2009. Tomten er på 13 636 m^2

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Vidar Brundtland Steder	2022	1
Styremedlem	Jan Tore Baardseth	2021	2
Styremedlem	Benthe Saga	2021	2
Varamedlem	Bue Wigernes	2022	1
Varamedlem	Kevin Olsen	2022	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Per Reidar Westen og Hilde Blankvandsbråten har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, hvor 36 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:
- Utskifting av alle utvendige ventiler
- Utbedring av uteområdet og lekeplass på tunet
- Avtale om etablering av el-bil lading på alle parkeringsplasser fra 2023
- Heisdrift; reparasjoner og service
- Naboklager
- Garasjevask
- Komprimatorbil
- Gjennomført beboermøte
- Normalt vedlikehold og drift

4.ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

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

- Service og vedlikehold av heiser
- Kontroll av brannsikkerhet og brannvern
- Egenkontroll av lekeplass

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 4 646 004,-.
Resultatet føres med kr 4 646 004,- mot egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er

nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 920 397,- per 31.12.22.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Endringer i felleskostnadene: Økning på 9,5 prosent fra 1. januar 2023.

Borettslagets samlede pantegjeld pr 31.12.2022 var kr 99 985 402

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Skjetten, 17. april 2023

I styret for Bråtetunet Borettslag

_____	_____	_____
Vidar Brundtland Steder styreleder	Jan Tore Baardseth styremedlem	Benthe Saga styremedlem

RESULTATREGNSKAP

Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	8 602 720	8 402 074	5 950 719	-2 451 355	5 989 029
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		2 560 854	2 560 332	2 560 332	0	2 726 754
Felleskostnader andel renter lån		778 733	751 450	874 507	123 057	1 304 275
Felleskostnader andel avdrag lån		2 222 427	2 144 745	2 515 880	371 135	1 958 000
Nedskrivning IN gjeld		3 040 707	2 945 547	0	-2 945 547	0
Andre inntekter		13 927	30 601	0	-30 601	10 000
Annen leieinntekt		6 129	20 405	0	-20 405	10 000
Annen driftsrelatert inntekt		7 799	10 196	0	-10 196	0
Sum driftsinntekter		8 616 648	8 432 675	5 950 719	-2 481 956	5 999 029
Lønn og personalkostnader	2	171 150	171 150	171 150	0	181 150
Styrehonorar		150 000	150 000	150 000	0	160 000
Arbeidsgiveravgift		21 150	21 150	21 150	0	21 150
Driftskostnader		2 016 032	2 103 638	2 162 345	58 707	2 179 000
Elektrisitet		289 043	259 058	297 506	38 448	290 000
Renovasjonsavgift		237 165	304 788	277 550	-27 238	290 000
Vann- og avløpsavgift		630 894	572 201	654 237	82 036	680 000
Vaktmestertjenester		265 658	308 039	272 374	-35 665	300 000
Heistelefonkostnader		3 269	588	3 704	3 117	3 500
Skadedyr		8 969	11 725	11 668	-57	12 000
Driftsmateriale		1 468	2 799	1 500	-1 299	3 000
Honorar revisjon		12 500	5 150	12 962	7 812	13 000
Forretningsførerhonorar		123 662	134 548	128 237	-6 311	135 000
Honorar økonomisk rådgivning		9 483	22 527	10 000	-12 527	10 000
Teknisk rådgivning		23 963	0	23 900	23 900	0
Kontorrekvisita		529	0	0	0	0
Data/EDB kostnad		8 461	17 482	20 612	3 130	30 000
Internett / TV		17 390	21 620	21 181	-439	0
Internett		1 739	0	0	0	20 000
Porto		1 210	704	1 500	796	1 500
Kontingenter		35 700	34 650	35 700	1 050	36 000
Forsikring		228 180	292 839	275 268	-17 571	240 000
Øres avrunding		-20	-7	0	7	0
Eiendomsskatt		109 446	108 284	109 446	1 162	110 000
Bank- og kortgebyr		5 222	5 867	5 000	-867	5 000
Fakturagebyr		2 329	236	0	-236	0
Annen kostnad		-1 106	552	0	-552	0
Rydding i reskontro		879	-12	0	12	0
Reparasjon og vedlikehold	3	317 434	467 903	488 665	20 762	375 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		68 406	26 847	270 000	243 153	60 000
Drift/vedlikehold VVS		10 331	0	0	0	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		49 164	74 199	50 000	-24 199	50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		131 188	284 358	136 042	-148 316	90 000
Drift/vedlikehold brannsikring		15 690	45 746	0	-45 746	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		28 324	28 101	21 473	-6 628	30 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		3 181	5 938	0	-5 938	5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	2 714	0	-2 714	0
Periodisk vedlikehold		0	0	0	0	80 000
Egenandel forsikring		11 150	0	11 150	11 150	10 000
Sum driftskostnader		2 504 616	2 742 690	2 822 160	79 470	2 735 150
Driftsresultat		6 112 032	5 689 985	3 128 559	-2 561 426	3 263 879
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		16 428	36 105	0	-36 105	0
Renteinnekter bank		16 428	36 105	0	-36 105	0
Annen finansinntekt		396	805	0	-805	0
Annen finansinntekt		396	805	0	-805	0
Annen rentekostnad		758 988	1 080 891	827 390	-253 501	1 304 275
Annen rentekostnad		0	1 203	0	-1 203	0
Renter lån		758 988	1 079 688	827 390	-252 298	1 304 275
Annen finanskostnad		1 150	0	0	0	0
Annen finanskostnad		1 150	0	0	0	0
Resultat av finansposter	4	-743 314	-1 043 981	-827 390	216 591	-1 304 275
Resultat før skattekostnad		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Resultat		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Årsresultat		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Avsatt til fond for		0	718 350	0	-718 350	0
Overføringer vedlikeholdsfond		0	718 350	0	-718 350	0
Avsatt til annen egenkapital		5 368 718	3 927 654	0	-3 927 654	0
Årsresultat		5 368 718	3 927 654	0	-3 927 654	0
Sum overføringer	8	5 368 718	4 646 004	0	-4 646 004	0

BALANSE
Bråtetunet Borettslag

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		169 425 000	169 425 000
Bygninger		160 425 000	160 425 000
Tomter		9 000 000	9 000 000
Sum varige driftsmidler	5	169 425 000	169 425 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum finansielle anleggsmidler		156 198	874 548
Vedlikeholdsfond		156 198	874 548
Sum anleggsmidler		169 581 198	170 299 548
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-10 175	-2 172
Kundefordringer		-10 175	-9 577
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	7 405
Andre kortsiktige fordringer		124 944	248 014
Forskuddsbetalte kostnader		124 944	248 014
Sum fordringer	6	114 769	245 842
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 312 521	4 316 864
Bankinnskudd HB 8398.11.51642		342 439	874 414
Sparekonti HB 8398.11.51634		2 970 082	3 442 450
Sum omløpsmidler		3 427 289	4 562 706
Sum eiendeler		173 008 488	174 862 254

BALANSE
Bråtetunet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		38 014 995	34 087 342
Annen egenkapital		38 014 995	34 087 342
Sum opptjent egenkapital		38 014 995	34 087 342
Sum egenkapital	8	38 464 995	34 537 342
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser		156 198	874 548
Avsetning for forpliktelser/vedlikeholds		156 198	874 548
Sum avsetning for forpliktelser		156 198	874 548
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 070 704	43 669 575
Pantelån, 8398.71.72307		454 623	555 172
IN-lån, 8398.71.72315		38 616 081	43 114 403
Øvrig langsiktig gjeld		94 809 698	95 304 429
Innfridd lån, IN-ordning		60 914 698	61 409 429
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	133 880 402	138 974 004
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 675	253 305
Leverandørgjeld		108 675	253 305
Annen kortsiktig gjeld		398 218	223 055
Påløpte renter		353 105	182 667
Annen kortsiktig gjeld		45 113	40 388
Sum kortsiktig gjeld	10	506 892	476 360
Sum gjeld		134 543 493	140 324 912
Sum egenkapital og gjeld		173 008 487	174 862 254

Skjetten, 30.03.2023
Styret i Bråtetunet Borettslag

Jan Tore Baardseth	Vidar Brundtland Steder	Benthe Saga
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer etc vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar i henhold til vedtak gjort på fjorårets generalforsamling.
Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 467 903,- til reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder service heis, samt mindre reparasjoner.

I tillegg er det i hht tidligere års generealforsamlingsvedtak foretatt utskiftning av utvendige lufteluker og utbedret kuldebroer i leilighetene. Midler til dette er belastet vedlikeholdsfondet med kr 718 350.

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

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 36 910 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 080 891,-, hvorav kr 1 079 688 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 19 704, motsatt er det beboere som ligger på forskudd med innbetalinger felleskostnadert. Dette beløpet er tilsammen kr 29 878.
- Forskuddsbetalt kostnad, gjelder mottatte fakturer for forsikring, heisalarm og fordelsprogram gjeldende år 2023.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 3 312 521,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	342 439	874 414
Sparekonti Handelsbanken	2 970 082	3 442 450
Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
	3 312 521	4 316 864

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør kr 38 464 995,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital (innskutt EK)	450 000	450 000
Inngående balanse	34 087 341	28 718 623
Fra årets resultat	3 927 654	5 368 718
Faktisk egenkapital hittil år	38 464 995	34 537 341

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 920 397,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	-10 175	-2 172
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	124 944	248 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 312 521	4 316 864
Sum omløpsmidler	3 427 289	4 562 706
Leverandørgjeld	-108 675	-253 305
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-398 218	-22 420
Disponible midler	2 920 397	4 286 981

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD OG IN

Kredittgiver: Handelsbanken.
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Saksnr.: Pantelån 8398 71 72307
Nominell rente: 3,9 %
Gjenværende tid: 4 år og 3 mnd
Innfrielsesdato: 30.03.2027

Saksnr.: IN-lån 8398 71 72315
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Nominell rente: 3,9%
Gjenværende tid: 16 år og 9 mnd
Innfrielsesdato: 01.10.2039
Restlån med forfall senere enn 5 år er

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 8398.71.72307	Handelsbanken 8398.71.72315 (IN-lån)
Opprinnelig lånebeløp	1 000 000	140 000 000
Lånesaldo 01.01.	555 172	43 114 403
Avdrag i perioden	100 549	4 498 322
Lånesaldo 31.12	454 623	38 616 081
Saldo 5 år frem i tid	27 752	
Andelssaldo 01.01	0	61 409 429
Innbetalt IN i perioden	0	2 450 816
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	2 945 547
Andelssaldo 31.12	0	60 914 698
Sum pantegjeld for lån	454 623	99 530 779

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4.kvartal 2022 som er trukket 2.januar 2023, samt strømfakturaer for desember 2022 mottatt i 2023.

Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

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 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: DSI7G-ASEBJ-1GWZF-TG3MU-V77L1-KWJJZ

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 document key: DSI7G-ASEBJ-1GWZF-TG3MU-V77L1-KWJJZ

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen
Partner
Serial number: 9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-04-05 10:24:57 UTC
bankID

Penneo document key: DSI7G-ASEBJ-1GIWZF-TG3MU-V7TL1-KWJJZ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

6.0 INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Styrets godtgjørelse gis et prosentvis tillegg, som tilsvarer endringen i Folketrygdens grunnbeløp (G).
Saken fremmes av beboer Jørn Berthelsen

Årsmøtet 2022 knyttet endringen i styrets godtgjørelse til endringen i konsumprisindeksen (KPI). Intensjonen var å få en justering i samsvar med den generelle lønnsutviklingen i samfunnet. Av ulike grunner har det vist seg at KPI i denne sammenheng ikke godt egnet til slik bruk. Endringen i G er et bedre referansegrunnlag. G justeres med stortingsvedtak hvert år i juni, og endringen gjelder fra 1.5.

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 1,xxx G, der G er folketrygdens grunnbeløp.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget om at årlig endring i styrets godgjørelse avregnes etter Grunnbeløpet (G), istedenfor konsumprisindeks (KPI). Et vedtak om dette i 2023 vil ikke ha tilbakevirkende kraft for vedtaket på generalforsamlingen i 2022, og gjelde for avregning av styrehonorar fra mai 2023 og fremover. Styrehonorar utbetales normalt i mai måned hvert år, etter gjennomført generalforsamling. Dette vedtaket vil også medføre at utbetaling av styrehonorar fra 2024 gjennomføres i juni måned, etter gjennomført generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Styret stiller seg bak forslaget, med de presiseringer som fremkommer i styrets vurdering.

7.0 VALG

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i **Bråtetunet Borettslag den 17. april 2023**

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

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.

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 (enkeltpersoner) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(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 tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. 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. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 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.

BankID Signing
Vidar Brundtland Steder
2023-04-19

BankID Signing
Kevin Rødningsby Olsen
2023-04-19

BankID Signing
Sindre Johansen
2023-04-21

PROTOKOLL
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

Den 17. april 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bråtetunet borettslag på Skjetten skole

1. KONSTITUERING

Til stede var 18 andelseiere og ingen med fullmakt, totalt 18 andelseiere var representert.

Kai Wille Holtan fra Boalliansen ble valgt til møteleder.

Kai Wille Holtan fra Boalliansen ble valgt til referent.

Kevin Olsen og Sindre Johansen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med Vidar Brundtland Steder (styreleder)

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 4 646 004,- ble godkjent
Resultatet føres i sin helhet til egenkapital.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 160 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

Sak 6.1

Årsmøtet 2022 knyttet endringen i styrets godtgjørelse til endringen i konsumprisindeksen (KPI). Intensjonen var å få en justering i samsvar med den generelle lønnsutviklingen i samfunnet. Av ulike grunner har det vist seg at KPI i denne sammenheng ikke godt egnet til slik bruk. Endringen i G er et bedre referansegrunnlag. G justeres med stortingsvedtak hvert år i juni, og endringen gjelder fra 1.5.

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 1,xxx G, der G er folketrygdens grunnbeløp.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget om at årlig endring i styrets godtgjørelse avregnes etter Grunnbeløpet (G), istedenfor konsumprisindeks (KPI). Et vedtak om dette i 2023 vil ikke ha tilbakevirkende kraft for vedtaket på generalforsamlingen i 2022, og gjelde for avregning av styrehonorar fra mai 2023 og fremover. Styrehonorar utbetales normalt i mai måned hvert år, etter gjennomført generalforsamling. Dette vedtaket vil også medføre at utbetaling av styrehonorar fra 2024 gjennomføres i juni måned, etter gjennomført generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Styret stiller seg bak forslaget, med de presiseringer som fremkommer i styrets vurdering.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 5 medlemmer til styret for ett og to år. Det skal også velges 2 personer til valgkomiteen.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Vidar Brundtland Steder, styreleder for 1 år (gjenvalg)
- Benthe Saga, styremedlem for 2 år (gjenvalg)
- Kevin Olsen, styremedlem for 2 år (ny)
- Bue Wigernes, varamedlem 1 år (gjenvalg)
- Jørgen Primdahl, varamedlem 1 år (ny)

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Vidar Brundtland Steder (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Benthe Saga (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Kevin Olsen (valgt for 2 år)
- Varamedlem, Bue Wigernes (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Jørgen Primdahl (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2022:
- Per Reidar Westreng (på valg)
- Hilde Blankvandsbråten (på valg)

Det ble valgt 2 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Per Reidar Westreng ble gjenvalgt for 1 år (på valg 2024)
- Hilde Blankvandsbråten ble gjenvalgt for 1 år (på valg 2024)

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Skjetten, den 17. april 2023

_____	_____	_____
Vidar Brundtland Steder Styreleder	Kevin Olsen	Sindre Johansen

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

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 eiendommmen 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 balkon 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 gjenvinninsstasjoner.

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 effektuere 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, eskereller 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.

BankID Signing
Vidar Brundtland Steder
2024-04-19
BankID Signing
Unni Westreng
2024-04-19

PROTOKOLL
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

Den 15. april 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag på Karisveien grendehus

1. KONSTITUERING

Til stede var 28 andelseiere og 7 med fullmakt, totalt 35 andelseiere var representert.

Kai Holtan fra Boalliansen forvaltning ble valgt til møteleder.

Kai Holtan fra Boalliansen ble valgt til referent.

Vidar Brundtland Steder og Unni Westreng ble valgt til å undertegne protokollen.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 1 147 823,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr 250 000,- til vedlikeholdsfond og kr 897 823,- føres til egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 170 240,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

Sak 6.1 Avvikle dyrehold i borettslaget

Forslag fremmet av styret
Det er jevnlig klager på støy fra hunder i borettslaget, og det er en gjennomgående utfordring å overholde
andre beboere sine forventninger til støynivå når det er snakk om dyr. Det er ikke ønskelig å foreslå et vedtak som medfører ulemper for beboere som allerede har hund, og alle beboere som har hund og innekatt per dato skal få beholde retten til å ha hund og innekatt i fremtiden.
Sådan innebærer dette forslaget i praksis en gradvis utfasing av dyrehold i borettslaget

Forslag til vedtak: Dyrehold tillates ikke i borettslaget fra 1. mai 2024. Unntaket er alle eksisterende beboere som har hund eller innekatt per dato.

Drøftelse:
Styret presisere forslaget og bakgrunnen for at dette er fremmet. Forslaget innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall.

Det fremkommer mange innspill og konstruktive synspunkter fra salen. Etter en god drøftelse under Generalforsamlingen, enes det om et motforslag som går til avstemming. Styret stiller seg bak forslaget, slik at det opprinnelige forslaget faller.

Nytt forslag til vedtak
Hundehold er tillatt, så lenge det ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 medlemmer til styret for ett år.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Vidar Brundtland Steder, styreleder for 1 år
- Bue Wigernes, varamedlem for 1 år.
- Jørgen Primdahl, varamedlem for 1 år.

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Vidar Brundtland Steder (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Benthe Saga (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Kevin Olsen (gjenværende 1 år)
- Varamedlem, Bue Wigernes (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Jørgen Primdahl (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2023:
- Per Reidar Westreng (på valg 2024) tar ikke gjenvalg
- Hilde Blankvandsbråten (på valg 2024) tar ikke gjenvalg

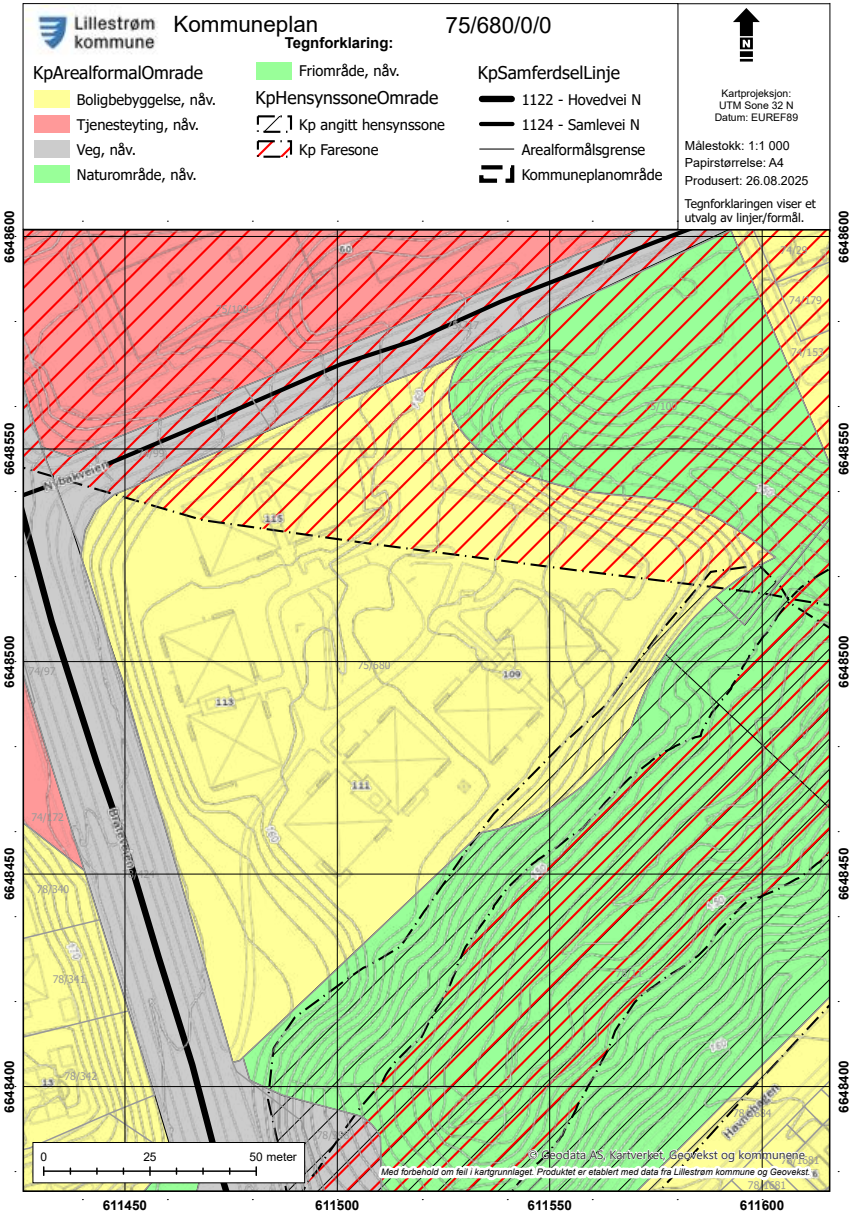
Det ble valgt 2 nye medlemmer til valgkomiteen:

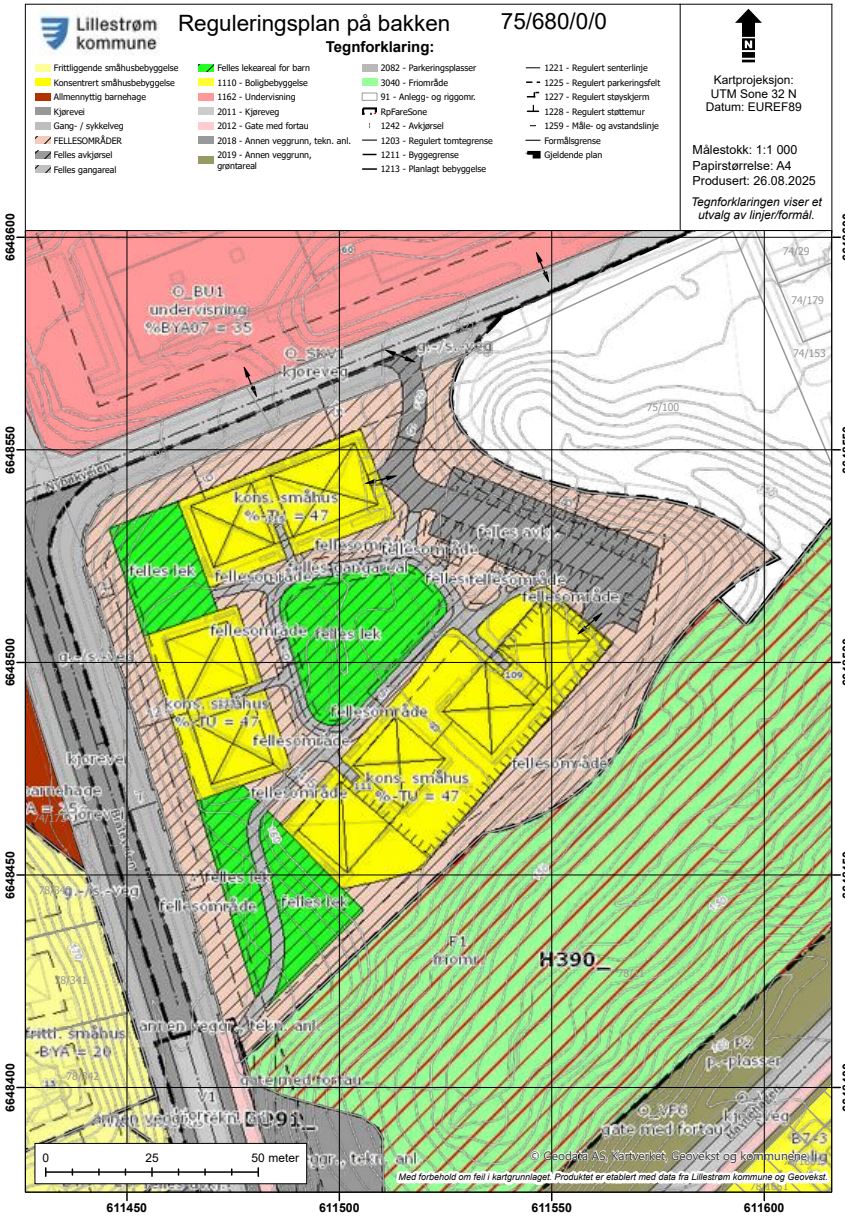
- Sebastian Erik Thorne (på valg 2025)
- Iren Sørensen (på valg 2025)

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Skjetten, den 15. april 2024

Vidar Brundtland Steder	Unni Westreng
_____	_____
Styreleder	Seksjonseier


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
75/680/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648600
6648550
6648500
6648450
6648400
611450
611500
611550
611600
0
25
50 meter
Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


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 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2082 - Parkeringsplasser
3040 - Friområde
91 - Anlegg- og riggområ.
RpFareSone
1242 - Avkjørsel
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1221 - Regulert senterlinje
1225 - Regulert parkeringsfelt
1227 - Regulert støyskjerm
1228 - Regulert støttemur
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648600
6648550
6648500
6648450
6648400
611450
611500
611550
611600
O_BU1
undervisning
%BYA07 = 35
O_SKV1
kjøreveg
g-/s-veg
kons. småhus
%-TU = 47
felles lek
fellesområde
fellesområde
felles lek
kons. småhus
%-TU = 47
fellesområde
fellesområde
kons. småhus
%-TU = 47
fellesområde
fellesområde
felles lek
felles lek
fellesområde
felles lek
g-/s-veg
kjøreveg
F1
friomr.
H390_
anlegg, tekn. anl
frittl. småhus
-BYA = 20
gate med fortau
anlegg, tekn. anl
H391_
O_V6
gate med fortau
kjøreveg
B7-3
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/18305	Johnny Ekse, 66938429	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, taktekking
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

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 kapitel 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:
BRÅTETUNET BORETTSLAG Postboks 323 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Gamle Skjetten AS
Postboks 1

1476 Rasta

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2006/4821-34	Johnny Ekse, 66938429	75/680	05.06.2009

Saksnr.: 2006/4821
Vedtaksnr. (DS): 09/404

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Boligblokk på 3-4 etasjer, Nybakveien 109, 111, 113 og 115, 2010 Strømmen

Gnr: 75	Bnr: 680	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 8291 m^2

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	Estetikk og utomhusplan
DS 08/251	10.04.08	Igangsettingstillatelse etappe 2, del 2 (blokk C og D)
PS 08/57	18.06.08	Taktekking
DS 08/594	10.07.08	Igangsettingstillatelse etappe 3 (resterende arbeider)

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 08.05.09 (mottatt 11.05.09), fra Arkitektene Fosse og Aasen AS.
- Bruksbefaring er foretatt 05.06.09.
- Følgende må tilfredsstilles før ferdigattest:
  - fortau og gsv ferdigstilles for kommunal overtagelse,
  - ferdigstillelse av utomhusområdene,
  - ferdigstillelse av støyskjerm,
  - kontrollerklæringer som bekrefter sluttkontroll for ferdigattest.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Kopi til

Arkitektene Fosse og Aasen AS, Kongens gate 12, 0153 Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0298/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nybakveien 115 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 75, bnr 680 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no