

Mor Smes veg 6K



Velkommen til

Mor Smes veg 6K



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Rælingen / Aamodt:

Rekkehus med moderniseringsbehov i familievennlig område I Fantastisk utsikt over Øyeren I God planløsning over 3 plan

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	307,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 407,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 968,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1965

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til dette rekkehuset over tre etasjer, beliggende i et rolig og veletablert boligområde med småhusbebyggelse. Her får du en bolig med fine, solrike uteplasser, god rominndeling og praktiske løsninger – i et område med kort vei til skoler, barnehager og daglige fasiliteter.

Boligen har eldre standard, og fremstår med moderniseringsbehov. Planløsningen er gjennomtenkt, med funksjonelle oppholdsrom og god oppbevaringsplass, noe som gjør dette til et hjem som kan tilpasses ulike behov og livssituasjoner. En stor stue i 1. etasje med utgang til stor uteplass med fantastisk utsikt, og 3 soverom i 2. etg.

Kort fortalt:

- Romslig rekkehus med moderniseringsbehov
- Terrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt
- God planløsning over 3 plan
- Garasje i rekke
- Kort vei til skole/bhg

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

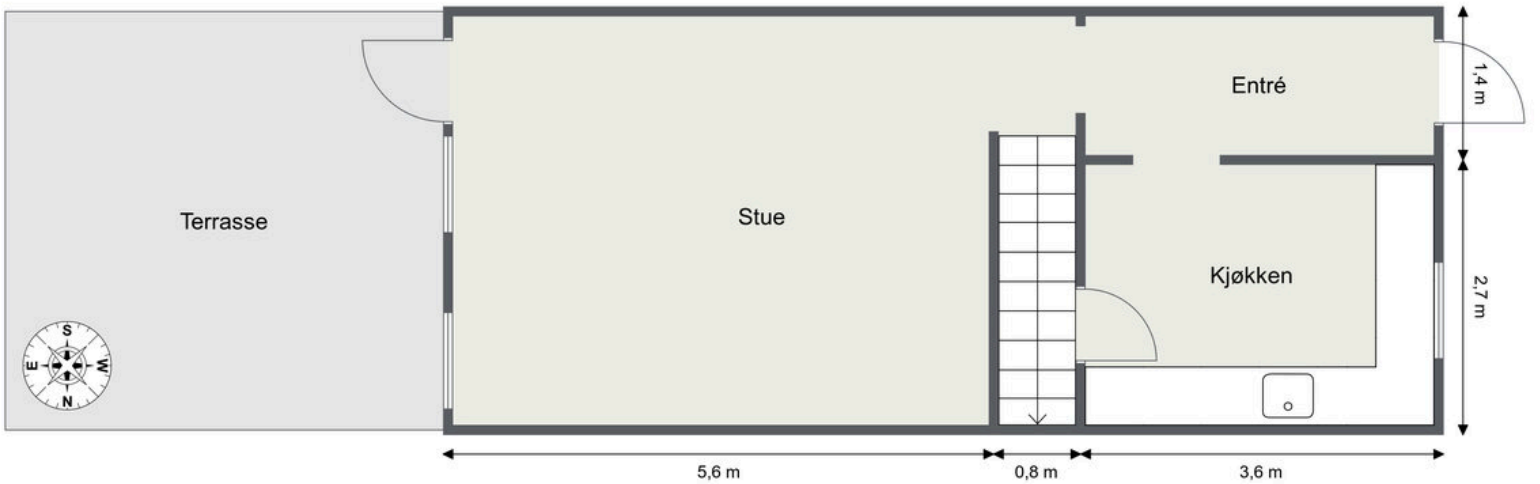
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

DALBECK TAKST

Mor Smes veg 6K

1. Etasje



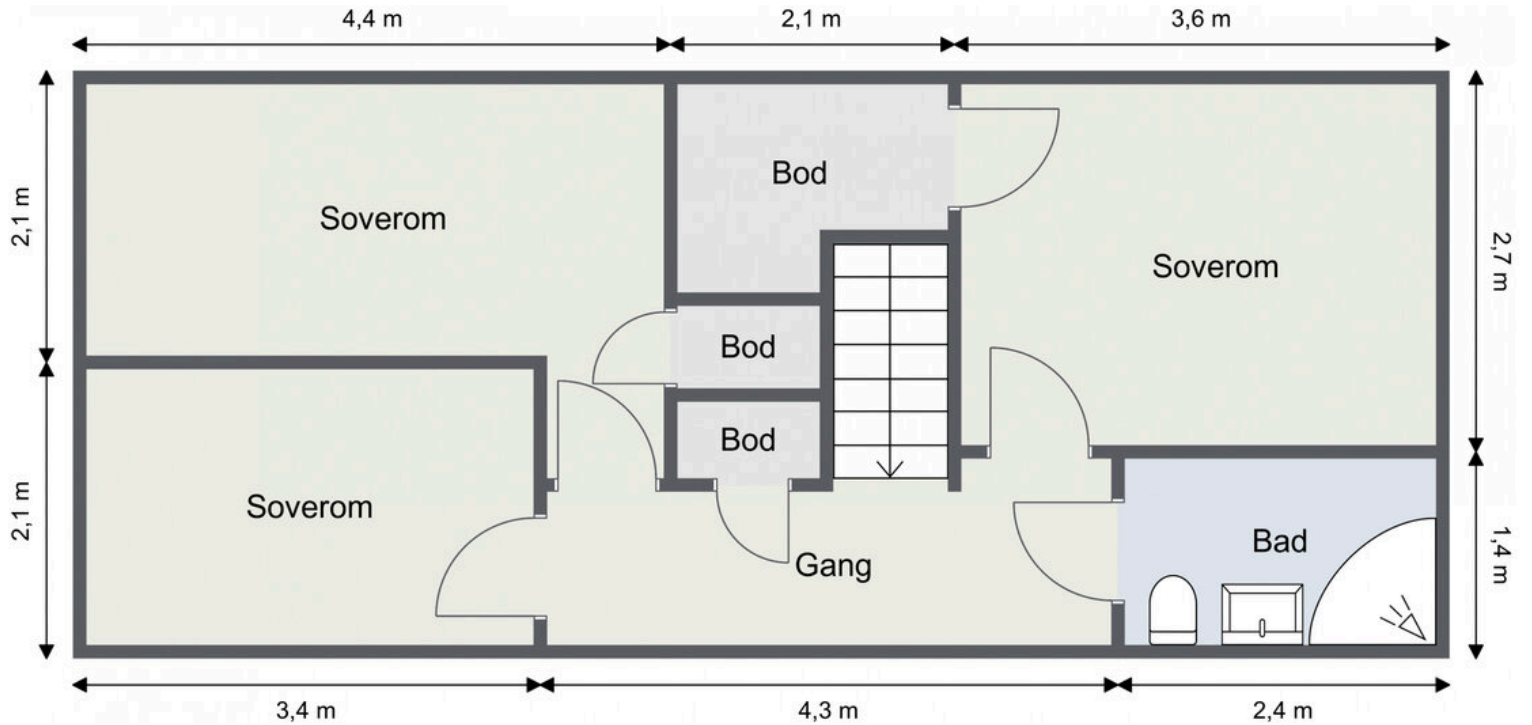
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Mor Smes veg 6K

2. Etasje



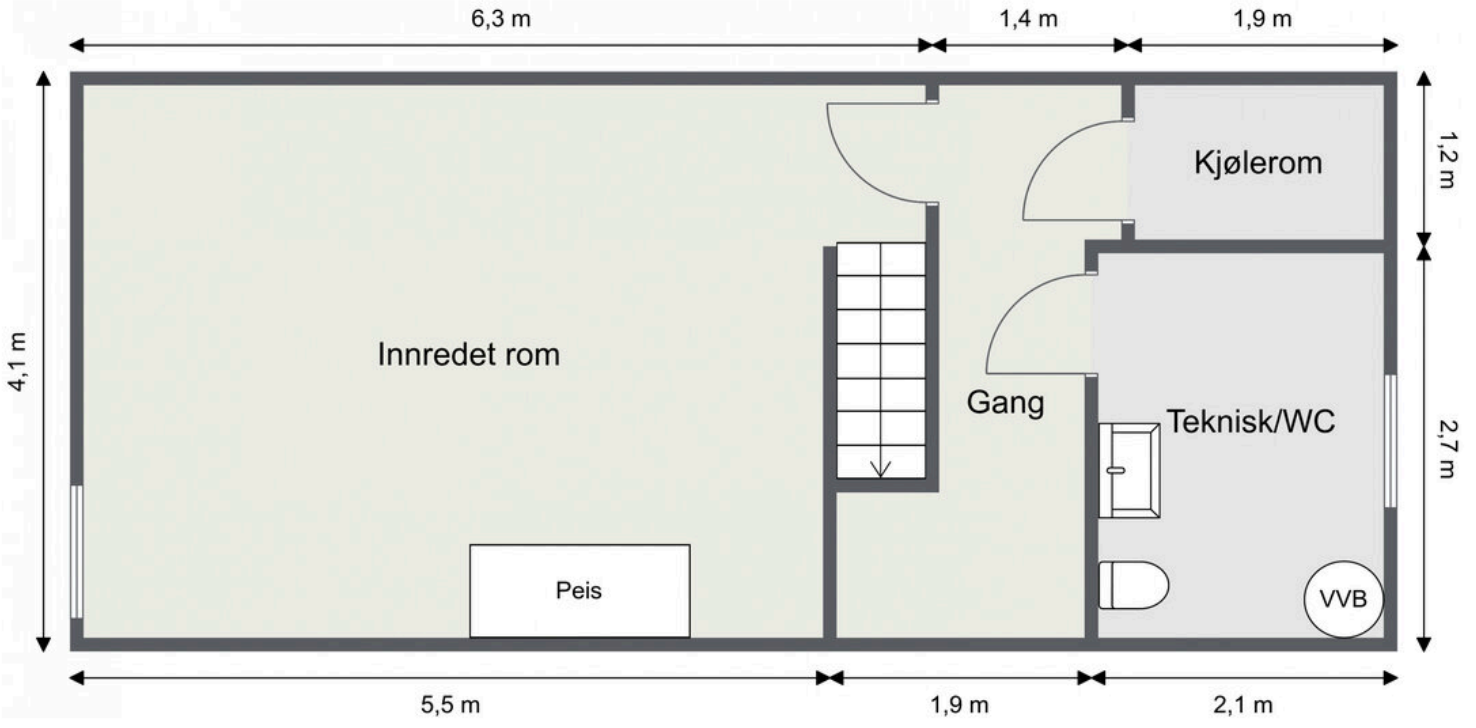
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Mor Smes veg 6K

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Mor Smes veg 6K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0183/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Mor Smes veg 6K, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102, bnr 11, snr 16 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Jorunn Anni Wigdehl

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
307,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 990 307,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 407,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Ikke målbare arealer:
Kjølerom er ikke målbart grunnet takhøyde under 190 cm.

Innhold

Kjeller: Teknisk rom, gang, innredet rom.
1. etasje: Entré, kjøkken, stue.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, 3 boder.

Standard

Stue
Lys stue med plass til både sofa- og spisegruppe. Det er parkett på gulv og panel i himling. Lysmalte veggflater. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 20 m^2 – her er det gode solforhold og fin kontakt med uteområdet.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og har god skap- og benkeplass. Praktisk løsning med nedfelt oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og frittstående komfyr. Det er plass til frittstående kjøl/frys og vaskemaskin.

Soverom
I andre etasje finner du tre soverom av ulik størrelse, godt egnet til både familieliv, hjemmekontor eller gjesterom. Planløsningen er praktisk og gir rom for fleksibel møblering etter behov.

Bad og WC
Badet har våtromsplater på veggene, baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. I underetasjen er det teknisk rom/WC med toalett, servant, varmtvannsbereder. Det er innredet med skuffeseksjon, benk og hyller - perfekt om du ønsker å bruke rommet til bretting av klær. Begge rom er praktisk plassert og gir god funksjon i hverdagen.

Entré og underetasje
Entréen ligger i førsteetasjen og har tilgang til kjøkkenet og stua, samt trapp både opp og ned. Det er integrert skapløsning, og plass til knaggrekke/skoskap i entréen. Planløsningen gjør det enkelt å holde orden og gir god oppbevaringsplass.

Parkering

Det følger en garasjeplass med hver seksjon.
Disse ble bygd i 2013. Sameiet har ekstra utleieplasser som det søkes om for å få tildelt (etter ansiennitet). Ekstra parkeringsplass kan leies for ett år av gangen og er med og uten motorvarmer og faktureres månedlig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 1. mai 1964.

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vet ikke når veggplater ble montert og av hvem. Gulvet er støpt med varmekabler og flislagt på slutten av 70 tallet. Dusjkabinettet er montert for ca. 15 år siden.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er membran under flisene som ble lagt på slutten av 70 tallet.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking i 2012/2013 Garasjene ble bygget nye i 2012 av T.S. Bygg.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet til automatsikringer 17/12-2016 av Eitel Networks AS Org.nr. 912955915.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. : Det skal skiftes vinduer og dører. Er også planer om å drenere rundt husene.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong/ pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.
Sammedrag av bygningsdeler med TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og maling/pussavflassing i grunnmuren samt ukjent alder på drenering.
- Yttervegger: TG2 settes på grunn av manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold.
- Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levertid.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk og defekt kjøleaggregat.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, lekkasjesikring på teknisk rom samt alder og forventet gjenværende levetid av enkelte rørkomponenter.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i øvrige rom.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Peis i innredet rom. Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke informasjon om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 968,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, kabel-tv/bredbånd, felles bygningsforsikring og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 16 781,-pr. 2024

Inkluderer:
- Avløp: 6 374,-
- Feiing: 595,-
- Renovasjon: 3 736,-
- Vann: 6 076,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 174 759,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 699 034,- 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
Sameiet har inngått avtale om TV/Internett med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE, orgnr. 975 502 325

Om sameiet
Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 11 i Rælingen kommune.
Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
Seksjonene, angitt ved G.nr. 102 B.nr. 11 og et seksjonsnummer (løpenummer fra 1 - 50 spesielt for den enkelte seksjon), omfatter en særskilt angitt boligseksjon som utgjør hoveddel av bruksenhet - den delen av rekkehusene hvor den enkelte boligseksjonen ligger.

Til hver boligseksjon (hoveddel av bruksenhet) hører 1 - en garasje i felles garasjeanlegg plassert mellom Mor Smes veg 7 og Mor Smes veg 9.

Alt areal på utsiden av seksjonene er å betrakte som fellesarealer, dog slik at eier av den enkelte boligseksjon har eksklusiv bruksrett for arealet rett foran og bak sin seksjon. Dette arealet inngår ikke i boligseksjonens areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 307,- pr. 31.12.2024

Det er p.t. ikke felles lån i sameiet.

Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader

Fellesformue
Kr 36 733,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 221 623. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 273 921.

Vedtekter og husordensregler
Følger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver eier måker snø på gangveien utenfor egen leilighet. Måking av gangvei ned til fellesområder/garasje/parkering måkes på omgang.

Dyrehold
Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for sameiet eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det er kun tillatt å ha en (1) hund pr husstand. Utover dette, må beboer be styret innhente samtykke fra de nærmeste naboene på hver side. Det er kun tillatt med innekatt. Katter som oppholder seg utendørs, skal føres i bånd.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. 2830187

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 487 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse.
Uteområde pent opparbeidet med plen og beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Mor Smes veg ligger på Øvre Aamodt, et etablert boligområde som ble utviklet fra 1950-tallet. Området består av flermannsboliger, rekkehus, villaer og boligblokker. Det er skoler på alle trinn og barnehager på Fjerdingby/Marikollen. Det er lokalt forretningssenter på Aamodt og nærbutikker langs Øvre- og Nedre Rælingsveg.

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

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.
I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.
Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten, med alpinbakke, skøytebane og flere fotballbaner. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.
Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Dovre fabrikker som ligger ca. 400 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 8.10.1965.
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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplan.
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:

3224/102/11/16:
08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10
B 21/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1963 - Dokumentnr: 102528 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1967 - Dokumentnr: 104422 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1990 - Dokumentnr: 101350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:62
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:351
Bnr. 351 gis bruksrett til adkomstvei over d.e , bnr. 62
og 99. Bnr. 62 gis bruksrett til adkomstvei over bnr.11
frem til Mor Smes vei samt veirett over bnr. 99 frem til
Mor Smes vei. Erkl. kan ikke slettes uten samtykke fra
Rælingen Hovedutvalg for Teknisk sektor.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1986 - Dokumentnr: 102332 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20660/1066131

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.
Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 912,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 320,-
Samlet skal selger betale kr. 128 822,- 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 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Mor Smes veg 6K

Mor Smes veg 6K

Nabolaget Åmot - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.)	455 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Rud skole (1-7 kl.)	307 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	442 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Rælingen videregående skole	579 elever	11 min 🚶 0.9 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	8 min 🚗 4.5 km

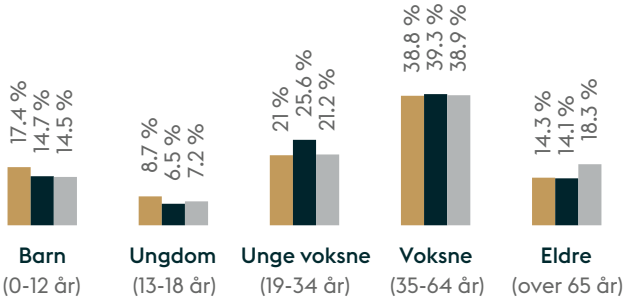
Offentlig transport

Aamodt	Linje 350	5 min 🚶 0.4 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚗 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 22.6 km
Oslo Gardermoen		34 min 🚗

Barnehager

Sannum barnehage (1-5 år)	84 barn	7 min 🚶 0.6 km
Tangen barnehage (1-5 år)	35 barn	7 min 🚶 0.7 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år...	73 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bråten borettslag 1.	2 min
Sannumjordet	8 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	6 min
Puls Marikollen	16 min

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Mor Smes veg 6K
2008 Fjerdingby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 25/05/2025

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

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

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:102, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Jorunn Anni Wigdehl
Seksjonsnr:	16
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	17487 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.05.2025
Forutsetninger:	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.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde pent opparbeidet med plen og beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong/ pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at flere elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier

Tak, yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Kombinasjon av belegg, teppegulv, tregulv og laminat i øvrige rom.
Vegger: Våtromspanel på bad. Kombinasjon av panel, strie og tapet i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av takplater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig i normal stand alder tatt i betraktning, dog med slitasje som følge av alder og minimalt av oppgraderinger/vedlikehold. Sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder. Enkelte utskiftninger/utbedringer av overflater vil være naturlig.

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir utført med stikkprøver over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. Det er målt ca 15mm høydeforskjell i stue, noe som isolert anses som ett avvik og gir TG2 iht. NS3600. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

Oppvarming: Peis i innredet rom. Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt fra fra 198-203 i kjeller foruten kjølerom på ca 188cm. Målt ca 237cm i stue. Skråtak i 2.etasje målt fra 196-288cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer de siste årene.

©mstr.no

www.bmtf.no

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
Kjeller	38				26	12
1.Etasje	43			20	43	
2.Etasje	43				38	5
SUM BYGNING	124			20	107	17
SUM BRA	124					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

BRA-i:

Kjeller: Teknisk rom, Gang, Innredet rom
1.Etasje: Entré, Kjøkken, Stue
2.Etasje: Gang, Bad, 3 Soverom, 3 Boder

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

Kjølerom er ikke målbart grunnet takhøyde under 190cm.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer en garasjeplass med elektrisk port i felles garasjerekke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

25/05/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun deler av grunnmuren er tilgjengelig for inspeksjon grunnet terrasse. Det registreres stedvis riss/mindre sprekker i grunnmuren samt maling/puss avflassing. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på periodisk vedlikehold.

Drenering av ukjent alder.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Fyllmasse (antropogent materiale)".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og maling/pussavflassing i grunnmuren samt ukjent alder på drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Der det er mulig å inspisere fall fra grunnmur fremsto det som tilstrekkelig. Grunnet terrasse er det begrenset mulighet for inspeksjon.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen på kortveggene til boligen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting på alle vegger.

Kledningen fremstår i normal stand på befaringsdagen, det må dog på grunnlag av alder på kledningen forventes mindre utskiftninger/utbedringer i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i ca 1984. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med noe slitasje og behov for justeringer. Utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det informeres om ny taktekking i 2012/13. Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt terrasse på ca 20m2 med tilkomst fra stue. Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold og enkelte utbedringer må forventes.

Rekkverkshøyden er målt til ca 85cm og tilfredsstiller ikke dagens minstekrav til rekkverk på 100cm.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Våtromspanel på vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig med aldersslitasje. Det registreres at plate bak dusjkabinett har løsnet fra underlaget og splittet seg. Det registreres også flere åpne skruehull og oppsprukket silikon i underkant av platene.

For at rommet skal tåle normal bruk etter dagens stand må totalrenovering forventes.

Vindu er plassert i våtsone. Det er dog ikke påvist nevneverdige skader på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG3 settes på grunn av løs og splittet våtromsplate samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand dog med slitasje som følge av alder. Fall på gulv anses tilstrekkelig, byggeår tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levertid.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På grunnlag av alder og observasjoner på befaringsdagen fremstår tettesjiket som utgått på dato og kan ikke forventes å være tett. Det bør forventes totalrenovering av våtrommet/tettesjiktet for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens standard.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med natulig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, vaskemaskin og komfyr.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Eget kjølerom i kjelleren. Selger informerer om at kjøleaggregatet fungerer og at det trenger en service.Rommet er ikke funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk og defekt kjøleaggregat.

9. Rom under terreng
9.1 Kjeller
TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektede vegger mot terreng. Overflatene fremstår i normal stand alder tatt i betraktning dog med mindre småskader og slitasje der utbedring vil være naturlig.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av gulv under teppegulv i innredet rom.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for sopp og muggvekst. Det er ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det anbefales generelt å la grunnmuren stå fritt og sørge for varme og god ventilering i rommene.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk på teknisk rom. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til større skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Rom benevnt som teknisk rom har gulvstående toalett, servant og varmtvannsbereder. Rommet er ikke lekkasjesikret med sluk eller lekkasjestopper. For å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring må dette etableres.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, lekkasjesikring på teknisk rom samt alder og forventet gjenværende levetid av enkelte rørkomponenter.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder på ca 135 liter plassert på teknisk rom fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon på bad. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Øvrige rom ventileres med veggventiler i yttervegg.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på bad.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i øvrige rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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, branntilløp 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.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellergang.

Det foreligger kun samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Øvrig historikk er ukjent.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper i innvendig trapp. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og maling/pussavflassing i grunnmuren samt ukjent alder på drenering.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på grunn av manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levertid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk og defekt kjøleaggregat.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, lekkasjesikring på teknisk rom samt alder og forventet gjenværende levetid av enkelte rørkomponenter.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i øvrige rom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 settes på grunn av løs og splittet våtromsplate samt alder og forventet gjenværende levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wigdehl, Birthe Rogne	9578-5990-4-1924101	2025-05-24 22:39:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0183/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Smes veg 6K, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jorunn Anni Wigdehl

Fullmektige
Birthe Rogne Wigdehl for Jorunn Anni Wigdehl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1964

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jorunn Anni Wigdehl

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7985133
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Vet ikke når veggplater ble montert og av hvem. Gulvet er støpt med varmekabler og flislagt på slutten av 70 tallet. Dusjkabinettet er montert for ca. 15 år siden.

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

Arbeid som er utført: Det er membran under flisene som ble lagt på slutten av 70 tallet

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking i 2012/2013 Garasjene ble bygget nye i 2012 av T.S. Bygg

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: Det er skiftet til automatsikringer 17/12-2016 av Eitel Networks AS Org.nr. 912955915

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

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

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

Eventuell kommentar: Er kommunalt

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ikke vært skader eller lekkasjer. Badet er gammelt, men kan fint brukes.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Det skal skiftes vinduer og dører. Er også planer om å drenere rundt husene.

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært oljefyring i huset

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: 60-0183/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wigdehl, Birthe Rogne	**2025-05-24**

Identifikasjon

bankID Wigdehl, Birthe Rogne

SIGNICAT

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

Forretningsførerinformasjon

VEDTEKTER

FOR

BRÅTEN II BOLIGSAMEIE

(org.nr. 975502325)

Vedtatt på årsmøte 19.04.2022
Revidert på årsmøte 19.04.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Bråten II Boligsameie.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 11 i Rælingen kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Seksjonene, angitt ved G.nr. 102 B.nr. 11 og et seksjonsnummer (løpenummer fra 1 - 50 spesielt for den enkelte seksjon), omfatter en særskilt angitt boligseksjon som utgjør hoveddel av bruksenhet - den delen av rekkehusene hvor den enkelte boligseksjonen ligger.

(4) Til hver boligseksjon (hoveddel av bruksenhet) hører 1 - en garasje i felles garasjeanlegg plassert mellom Mor Smes veg 7 og Mor Smes veg 9.

(5) Alt areal på utsiden av seksjonene er å betrakte som fellesarealer, dog slik at eier av den enkelte boligseksjon har eksklusiv bruksrett for arealet rett foran og bak sin seksjon. Dette arealet inngår ikke i boligseksjonens areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Gyldig salg forutsetter at kjøper er en fysisk person og at vedkommende gjennom sin underskrift for mottak av sameiets vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsreglement aksepterer forpliktelsene som følger av disse per dato og alle etterfølgende revisjoner.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(5) Fjerde ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(6) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) En seksjonseier kan få enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti (30) år. En slik etablering av midlertidig enerett krever en skriftlig søknad og samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Får seksjonseier godkjent søknad og samtykke fra styret, vil alle kostnader og vedlikeholdsplikt påberope seksjonseier. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i eierseksjonsloven §7 annet ledd gjelder på samme måte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(6) Utleie av egen seksjon kan bare skje til fysisk person, og minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(7) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller husordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. GARASJER OG PARKERING

4-1 Generelt om garasjeplassene i sameiet
(1) Det er bygget nye garasjer til alle boligseksjoner i boligsameiet i 2012. Garasjene inngår som en del av hver seksjon i Bråten II Boligsameie. Dersom en seksjon eies av mer enn én person, er det den eller de eierne som bebor seksjonen som har disposisjonsrett over garasjen da det er denne beboer / disse beboerne som har behov for å plassere sin bil i garasjen.

(2) Da de nye garasjebyggene tar langt mer plass enn de gamle og at det nå er en garasje til hver seksjon, har plassen til og behovet for ekstra parkeringsplasser blitt redusert. Det søkes om ekstra parkeringsplasser før årsskiftet hvert år. Plassene tildeles etter bo-ansiennitet i boligsameiet.

4-2 Forvaltning og råderett over garasjeplassene
(1) Garasjene forvaltes av det til enhver tid sittende styret i boligsameiet med hensyn på forsikring, drift og vedlikehold.

(2) Det anmodes om at garasjer som ikke er i bruk blir leid ut. Utleie kan kun gjøres til beboere i boligsameiet som har behov for ekstra garasje. Prisen på utleie av garasjen er et forhold mellom utleier og leietaker. Dersom utleier gjenopptar bruken av sin garasje, eller utleier skal selge sin boligseksjon opphører leieavtalen.

(3) Ved salg av boligseksjon selges også tilhørende garasje som en del av denne, til samme kjøper. Garasjene kan ikke selges som frittstående enheter.

4-3 Forsikring
(1) Garasjene er forsikret gjennom boligsameiets til enhver tid gjeldende forsikringsavtale. Denne forsikringen dekker ikke løsøre i garasjen.

(2) Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av boligseksjonen garasjen tilhører.

4-4 Bruk av garasjene
(1) Garasjen (1. etasje) skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Dersom sameier ikke har bil, kan det søkes styret om alternativ bruk.

(2) Benyttelse av garasje til næringsvirksomhet og varme arbeider er ikke tillatt.

(3) Lagring kan foretas på garasjens loft dersom det bygges gulv på takstolene. Gulvet skal ha en kvalitet som gjør det uproblematisk og ufarlig å bevege seg på dette. Det må tegnes egen forsikring for det som lagres da dette ikke dekkes gjennom garasjedelen i boligsameiets fellesforsikring.

4-5 Endringer og vedlikehold av garasjene
(1) Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer på garasjene så som innsetting av ekstra dører, vinduer og/eller installasjon av elektriske komponenter som ikke tilkoples el- nettet via de monterte stikkontakter.

(2) Boligsameiet er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler i det felles elektriske anlegget og utvendige lys.

(3) Boligseksjonen garasjen tilhører er ansvarlig for vedlikehold av garasjeport m/oppheng/lås, garasjeportåpner, gulv og all egen montering som innredning, ekstra lysarmaturer for stikkontakt tilkopling.

(4) Boligseksjonen garasjen tilhører plikter å gi boligsameiets styre tilgang til garasjen ved behov.

(5) Den enkelte sameier har ansvar for å skrape, vaske og male/beise sin del av garasjen når man i fellesskap har blitt enig om dette eller man ser det er behov for det. Beis og pensler blir dekket av sameiet. Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for seksjonseiers regning og risiko.

4-6 Parkering i sameiet
(1) Det er ikke tillatt å parkere utenfor garasjen da dette delvis sperrer kjørebanen og dermed vanskeliggjør innkjøring til garasjene på siden av den parkerte bilen. Parkering foran garasjene forhindrer også brøytemannskapene i å gjøre en skikkelig jobb om vinteren.

(2) Det er ikke tillatt å parkere slik at innkjøringen til parkeringsanlegget sperres helt eller delvis.

(3) Det er ikke tillatt å bruke sameiets eiendom eller eiendommer som sameiet disponerer til fast parkeringsplass uten først å innhente godkjenning fra styret.

(4) Som hovedregel skal de opparbeidede ekstra parkeringsplassene på garasjeplanet og foran Mor Smes veg 8 benyttes.

(5) I alle sammenhenger vil det bli fakturert en avgift for slik parkering. Avgiften vil bli differensiert ut i fra om det er motorvarmerkontakt på plassen eller ikke.

(6) Gjesteparkeringen innerst på garasjeplanet deles, som tidligere, med Bråten I Boligsameie. Parkering på boligsameiets gjesteparkeringer skal kun foretas av besøkende til Bråten II Boligsameie etter gjeldende vilkår som står oppført på skilt ved parkeringsplassen. Ved lengre periode må styret kontaktes. Hensatte biler taues bort for eiers regning og risiko.

(7) Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

(8) Langvarig hensetting av tilhenger, campingvogn eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på sameiets eiendom eller eiendommer som sameiet disponerer.

4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(14) Seksjonseier(e) er ansvarlig for å holde gangstier tilhørende hver rekke fri for snø og tilstrekkeligstrødd ihht seksjonseiers eksklusive bruksrett.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(3) Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for seksjonseierens regning og risiko. Styret, eller den styret utpeker, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, uteareraler, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(8) Styret er ansvarlig for nødvendig drift og vedlikehold av sameiets fellesareal. Dette innebærer tilstrekkelig brøyting og strøing i vinterhalvåret. Dette følger vedlikeholdsansvaret som utføres av styret på boligselskapets vegne.

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-10 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(3a) Plan og Bygningslov: §5-1 Medvirkning, §21-10 Sluttkontroll og ferdigattest, §24-1 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse, §23-4 Ansvarlig søker, §23-6 Ansvarlig utførende.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Hver seksjonseier er selv ansvarlig for fjerning av og gjenoppbygging av platting, terrasse evt. veranda dersom disse må fjernes for nødvendig vedlikehold eller reparasjon av yttervegg, grunnmur eller drenering.

(6) Ved innkjøp av ny eller bytte av eksisterende markise skal dette være i ensfarget lys gråfarge.

5-6 Støtte til bytte av sluk
Ved bytte av gammelt jernsluk på bad vil sameiet tilbakebetale kr. 5000,- på alle arbeider utført etter sameiermøte i april 2019, hvis det oppgraderes til nytt og moderne sluk og søknad om tilbakebetaling sendes til styret.

Som minstekrav kreves det:
1) Bilde av jernsluk før det byttes med nytt
2) Bilde av nytt sluk ferdig montert
3) Bekreftelse/attest på at arbeid er utført etter gjeldende våtromsnorm fra godkjent rørlegger

5-7 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire andre styremedlemmer, med tre varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det tilstrebes ett styremedlem fra hver rekke.

(2) Styreleder velges særskilt og velges for ett år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer og velges for ett år. Valgkomiteens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøte med å velge et godt sammensatt styret.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Styrets faste medlemmer får utbetalt honorar én gang per år etter satser som er godkjent av årsmøtet. Styrets varamedlemmer får utbetalt kr. 500,- for hvert møte vedkommende har deltatt på i honorar én gang per år.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke for ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR BRÅTEN 2 BOLIGSAMEIE

Redigert 19.04.23

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietager eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

Stikkord: Vis hensyn.

1) BRUK AV LEILIGHET

1. Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren (selgeren) sørge for at alle informasjoner i forbindelse med salget/ utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.
   Meldingen skal inneholde:
   -Seksjonsnummer
   -Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e)
   -Selgerens/utleierens navn og personnummer
   -Nøyaktig overdragelsesdato
   -Garasje/plassnummer

2. Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00. Generell ro på søn-og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

3. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas i følge vedtektene. Det henvises til pkt 5 «Vedlikehold, utskiftning og endringer» i de nye vedtektene.

4. Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig, Det er ikke tillatt å sette egne navnelapper på postkassen, dersom man trenger ny eller det er endringer skal man kontakte styret på mail: braten2@styremail.no Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

5. For tilkobling til fellesanlegget for radio og TV må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler.

6. Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.

7. Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol, fuglereder og påse at kanalene er fri for ekskrementer frå mus og rotter.

8. Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer.
9. Mating av fugler er forbudt.
10. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent.

11. Det er ikke adgang til å male/beise terrassen el. balkong i annet enn husets farger. Alle tilbygg som er søkt styret om og blitt godkjent, som er festet til eksisterende bygningsmasse skal beises/males i husets farge.

12. Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. - Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere.

    Bruk av bålpanne er tillatt så lenge den plasseres minimum 4 meter unna brennbart matriale. Bålpannen skal plasseres på ikke brennbart underlag. Bruk av bålpanne krever særskilt aktsomhet da opptenning av trevirke kan være til sjenanse for naboene. Mer om dette kan leses på Lovdata: Lokal forskrift om bålbrenning i Rælingen Kommune. Brannslukningsutstyr skal plasseres i umiddelbar nærhet når bålpanne er i bruk.

13. Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser er FORBUDT.

14. TV – sameiet har kollektiv avtale med leverandør, hver seksjonseier har en micro boks og en grunnpakke som sameiet betaler for. Oppgradering av abonnementer dekkes i sin helhet av den enkelte husstand.

2) BRUK AV FELLESOMRÅDENE

1. Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er ansvarlig for renhold av sitt eget inngangsparti.
2. Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.
3. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i gangveiene. Avfall, kasser, møbler o.l. må ikke plasseres i inngangspartiene.
4. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i avfallsbåsene.
5. Alle må medvirke til at eiendommen og fellesarealene holdes ryddig og rene.
6. Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks. felles dugnader, besluttes av styret og/eller sameiemøtet med alminnelig flertall.
7. Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.
8. Endring i fellesområder, -anlegg kan kun gjøres med styrets godkjennelse, (jfr. vedtektenes pkt 5 i de nye vedtektene)
9. Styret er ansvarlig for nødvendig drift og vedlikehold av sameiets fellesareal. Dette innebærer tilstrekkelig brøyting og strøing i vinterhalvåret. Dette følger av vedlikeholdsansvaret som utføres av styret på boligselskapets vegne. Seksjonseier/e er ansvarlig for å holde gangstier tilhørende hver rekke fri for snø og tilstrekkelig strødd ihht seksjonseiers eksklusive bruksrett.

3) DYREHOLD

1. Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for sameiet eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det er kun tillatt å ha en (1) hund pr husstand. Utover dette, må beboer be styret innhente samtykke fra de nærmeste naboene på hver side. Det er kun tillatt med innekatt. Katter som oppholder seg utendørs, skal føres i bånd.
2. Enhver sameier som har dyr i opphold plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.
3. Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område herunder hører lekeplasser, terrasser og hager.
4. Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.
5. Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område, må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.
6. Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.
7. Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde husdyr.
8. Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4) GARASJE/PARKERING

1. Til hver boligseksjon tilhører en garasje. Denne skal ved salg følge seksjonen.
2. Garasjen/plassen kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Garasjen/plassen skal ikke brukes som verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare kan kreves fjernet.
3. Etter anmodning fra styret skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.
4. Det er montert strømmåler i hver garasje. Garasjeeier er ansvarlig for å lese av og rapportere målestand 1.gang pr år etter anmodning fra styret. Dersom frist for avlesning av målestand ikke overholdes faktureres eier av garasje 750kr i tillegg til avlesning.
5. Sameiet har 21 utleieplasser hvor av 6 utleieplasser er med motorvarmer. Det må søkes styret om å leie disse. Kravet for at søknaden behandles av styret er minimum 2 biler eller fleire biler registrert på boenheten og at eier (e) /bruker av kjøretøyet har adresse i sameiet.

5) KLAGER/BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

1. Eventuelle klager overfor naboer pga brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Gjentatte/og eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
2. Unnlatelse i å følge disse regler, eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jmf sameiets

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Torsdag 10.april 2025
Kl:19:00-21:00

Sted:
Marikollhallen
Tangerudvegen 1
2008 fjerdingby

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BRÅTEN II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 10.04.2025
Tidspunkt: 19:00-21:00
Sted: Marikollhallen, Tangerudvegen 1, 2008 Fjerdingby

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet Høilund Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Ikke forslag til økning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Danny Robin Vibo	På valg: 2025
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anne-Lise Claussen stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 1 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Bente Karlsen stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 5 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Mona Karlsen stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Annette Bak Pederesen stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Roy Karlsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Pierre Biche stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Svein Roger Stamnesstrø stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Vedtektsendring: Varmepumpe, 5-5 søknadsplikt ved fasadeendring og andre installasjoner

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I VEDTEKTENE UNDER 5-5 SØKNADSPLIKT VED FASADEENDRING OG ANDRE INSTALLASJONER:

NY: 5-5 (7) Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkelt personer kan montere opp større ting på yttervegg, uten at styret har godkjent det. Om styret godkjenner en slik søknad skal ikke varmepumpen festes til vegg.

Styrets innstilling:
Styret kan i utgangspunktet si nei til oppsett av varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det kan støye for andre beboere som da blir sjenerende, eller at det ikke finnes gode løsninger for oppsett av varmepumpen.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag.

7.2. Endring i husordensreglene: Fyring – (1) Bruk av leilighet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE UNDER PUNKT 1) BRUK AV LEILIGHET

NY: (1) 15 Slik fyrer du riktig: Ikke brenn juletrær, reklame, papp og julepapir. Det skal heller ikke benyttes trebrikker eller peiskubber. Itillegg blir plast til beksot på innsiden av pipa som øker faren for pipebrann, det samme gjelder også om man fyrer med for lite trekk og med fuktig ved. Fyring krever luft, pass derfor på at det er nok friskluft inn i rommet eller i egen tilkobling til ildstedet ditt.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Bråten II Boligsameie
org. nr. 975502325

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Anne-Lise Claussen
Nestleder	Bente Iren Karlsen
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth
Styremedlem	Kjetil Kihlberg
Varamedlem	Danny Robin Vibo
Varamedlem	Tone Gulliksen
Varamedlem	Annette Pedersen
Varamedlem	Morten Møllerbråten
Varamedlem	John H. Skoglund

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 102 / 11

Kontaktinformasjon
Epostadresse: braten2@styremail.no

Postadresse: Bråten II Boligsameie
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Bråten II Boligsameie
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: Høilund Revisjon AS

Forsikring
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: 2830187

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styremøter:
Siden ordinært sameiemøte i 2024 er det avholdt 10 styremøter

Likestilling:
Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sittende styre ønsker for fremtiden fortsatt å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med likestilling mellom kjønnene.

Overdragelser:
Det er i 2024 overdratt 2 boenheter i sameiet.

Vedlikehold/innkjøp:
Anticimex (skadedyr)
Frogner Snøservice AS
Aktivum vaktmester tjenester
Per Guldahl
Bjelken Bygg
X- vax (rørlegger)
NGI/Geolog (utglidning i terreng)
Ahlsell
Romerike låsservice
Bori

Ønsker fra styret:
Styret jobber med kartlegging for utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet.
Styret har bedt om ekstern hjelp fra Bori eiendom. Beboerne vil bli informert når alt er dokumentert.
Til orientering vil oppussing av servicebygg/vaskeriet bli utsatt på ubestemt tid.

Helse, miljø og sikkerhet: HMS
Styret har i sommerhalvåret 2024 jobbet månedlig med HMS i sameiet vårt.
Rutinene på intern kontroll og annet som følger av HMS er godt ivaretatt nå.

Der det er avvik vil beboeren få en avviksmelding med hva avviket omhandler og en frist for å rette dette opp. Alle avvik blir fulgt opp. Avviksmeldinger får man når ikke vedlikeholdsansvaret eller vedlikeholdsplikt er opprettholdt.

Felleskostnader:
Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025

Betraktninger for året – hovedtrekk:
Aktivum Vaktmestertjenester har også i 2024 vært i sameiet og klippet skråninger og holdt disse vedlike. Styret vil også for fremtiden bruke deres tjenester til henting av søppel.

Det er i 2024 byttet sand på sameiets lekeplass. Per Guldahl var i sameiet og fjernet den sanden som var der og fylte på ny.

Bjelken Bygg AS har vært i sameiet å sluttført jobb etter God, bedre best avsluttet sitt oppdrag før ferdigstillelse. De har også revet gjerde ved gangvei til rekke 6 og grensegjerde mot Mor Sme`sveg og satt opp nytt på begge steder.

X-Vax har vært i sameiet og koblet til avløpsrør i en kum for lettere å kunne spyle om fellesrør blir tett. Dette ble gjort i rekke 4.

NGI/Geolog har vært og sjekket terrenget i sameiet da det er noe avvik på enkelte områder. Dette er ikke til noe bekymring, men en sikkerhet for oss beboerne. Ingen funn.

Styret bestilte betongføtter fra Ahlsell og kjøpte kjetting for å lage en mer oversiktlig parkeringssituasjon på sameiets utleieplasser, dette ble gjort på dugnad av Tron og Roy.

Til orientering har det vært innbrudd hos en beboer og det resulterte i at dørlåsen måtte byttes. Dette ble utført av Romerike Låsservice.

Styret har begynt å jobbe med kartlegging for utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet. Bori eiendom hjelper oss med dette da det er et møysommelig arbeid og vi som sitter i styret har ingen kompetanse rundt dette.

Eventuelt:
Styret oppfordrer igjen at beboerne starter opp et vell i sameiet.
Meld interesse på sameiemøte.

Sittende styre har etter beste evne jobbet for å ivareta samtlige sameiers interesser. Det betyr at vi tar alle tilbakemeldinger vi får til etterretning, gjør vurderinger før vi iverksetter tiltak eller gjøremål. Økonomisk sett mener vi at vi har god kontroll og har gjennomført flere ting på god måte og til det beste for sameiet.

Styret i Bråten II Boligsameie

Bråten li Boligsameie
2024

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 729 825	1 818 087	1 609 121	1 868 994
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**1 729 825**	**1 818 087**	**1 609 121**	**1 868 994**
Lønn og personalkostnader	2	90 938	84 776	84 776	90 938
Avskrivninger	4	232 000	232 000	0	0
Vaktmestertjeneste		47 531	0	0	49 500
Kabel-TV/Bredbånd		238 776	226 466	235 600	248 400
Strøm og nettleie		95 938	66 953	57 200	88 200
Andre driftskostnader	3	121 690	91 689	190 000	145 500
Reparasjon og vedlikehold	3	187 035	402 981	170 000	250 000
Eksterne tjenester	3	107 672	85 725	91 100	114 100
Serviceavtaler	3	23 317	9 557	77 100	24 300
Forsikringer		390 014	355 092	390 014	440 000
Andre kostnader	3	47 269	42 822	37 900	95 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 582 179**	**1 598 061**	**1 333 690**	**1 546 638**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**147 646**	**220 026**	**275 431**	**322 356**
DRIFTSRESULTAT:		**147 646**	**220 026**	**275 431**	**322 356**
Finansinntekter		31 932	21 309	0	0
Finanskostnader		995	19 711	1 510	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**30 937**	**1 598**	**-1 510**	**0**
ÅRSRESULTAT		**178 583**	**221 623**	**273 921**	**322 356**
Resultat		**178 583**	**221 623**	**273 921**	**322 356**
Overført annen egenkapital		**178 583**	**221 623**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**178 583**	**221 623**	**0**	**0**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	1 743 000	1 975 000
Sum varige driftsmidler		**1 743 000**	**1 975 000**
Sum anleggsmidler		**1 743 000**	**1 975 000**
Kundefordringer		8 942	5 730
Forskuddsbetalte kostnader		493 505	464 949
Sum fordringer		**502 447**	**470 679**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 405 189	1 522 764
SUM OMLØPSMIDLER		**1 907 636**	**1 993 444**
SUM EIENDELER		**3 650 636**	**3 968 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		3 622 722	3 444 139
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**3 622 722**	**3 444 139**
SUM EGENKAPITAL	6	**3 622 722**	**3 444 139**
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	107 402
Sum annen langsiktig gjeld	7	**0**	**107 402**
Leverandørgjeld		15 822	396 019
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		12 093	20 884
Sum kortsiktig gjeld		**27 914**	**416 903**
SUM GJELD		**27 914**	**524 305**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 650 636**	**3 968 444**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2024	2023

OSLO,
Styret for Bråten li Boligsameie

Anne-Lise Claussen Styrets leder	Bente Iren Karlsen Nestleder	Gro Heidi Madssveen Bøhnsdalen Styremedlem
Kjetil Kihlberg Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth Styremedlem	

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanserapport 2024 for Bråten li Boligsameie

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 594 490
Fakturert renter og avdrag	108 885
Fakturert parkering/garasje	26 450
Sum driftsinntekter	**1 729 825**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	79 700	74 300
Arbeidsgiveravgift	11 238	10 476
Sum lønnskostnader	**90 938**	**84 776**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	5 012
Snørydding – Frogner Snøservice AS	88 244
Kantklipping av 4 områder – Aktivum Service AS	11 880
Andre driftskostnader eiendom	425
Harmoni kraftvask, oljedekkb a-base og c-base, murmaling drytech – Løvenskiold Handel AS	6 769
Utlegg - Kabelbeskytter	897
500 x 500 mm Løsfot. betong Pyramide. m/låsering - Ahlsell Norge AS	8 463
Sum andre driftskostnader	**121 690**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	9 679
Rørinspeksjon - Eriksen & Jensen AS	62 677
Bygge rekkverk. Lage søylepunkter og 1 stk søyle. Rive rekkverk. - Bjelken Bygg AS	53 203
Rep. og vedlikehold utearealer - Skiftet sand lekeplass ifølge pristilbud - Per Guldahl AS og lekeplasskontroll 2024	61 476
Sum reparasjon og vedlikehold	**187 035**

Eksterne tjenester

	2024
Revisjon 2023 - Høilund Revisjon AS	30 344
Konsulenthonorar – Ecit Norian AS	4 681
Forretningsførsel og regnskap	52 840
Ligningsoppgaver	14 025
Annen fremmed tjeneste - Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon, innsendelse av årsregnskap og sammenstillingsoppgave	5 782
Sum eksterne tjenester	**107 672**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler - Serviceavtale mot skadedyr – Anticimex A/S	23 317
Sum serviceavtaler	**23 317**

Andre kostnader

	2024
Leie container	24 237
Leie av infrastruktur - Elaway AS	1 018
Inventar og kontormaskiner - Kärcher feiemaskin s4 - Løvenskiold Handel AS	1 799
Kontorrekvisita	1 191
Lisens og systemkostnader - Styreportal og Flow - Ecit Norian AS	5 500
Kontingent	3 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 917
Tap på fordringer	1 507
Sum andre kostnader	**47 269**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	4 642 464
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	2 899 464
Årets avskrivninger	232 000
Balanseført 31.12.	**1 743 000**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	469 176
Plasseringskonto	936 013
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 405 189**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3
Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	3 444 139
Årsresultat	178 583
Saldo 31.12	**3 622 722**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	819 280
Restlån per 01.01.	107 402
Nedbetalt i år	107 402
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2024
Renter: 8,15%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 0,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

2025-04-10 14:38:57 UTC+00:00
Anne-Lise Claussen
bankID
NO BankID - 5e7cee2c-a113-49d5-aa93-063813aa4730

2025-04-10 15:08:11 UTC+00:00
Ole-Magnus Småriseth
bankID
NO BankID - 81ad4341-2cba-4857-a761-232e07b378f3

2025-04-10 19:01:29 UTC+00:00
Bente Iren Karlsen
bankID
NO BankID - eceba818-8718-485c-a1dd-e186683d4db8

2025-04-11 06:40:37 UTC+00:00
Kjetil Kihlberg
bankID
NO BankID - 8167cfb1-7507-49c0-a7f6-b5be2144e119

2025-04-11 09:36:18 UTC+00:00
Gro Heidi Madssveen Bøhnsda...
bankID
NO BankID - 230098fb-469d-4d46-bd23-a43a60279a25

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ea55c6odbb3

HøilundRevisjon AS

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til årsmøtet i
Bråten II Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten II Boligsameie som viser et overskudd på kr 178 583. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 selskapets 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

HøilundRevisjon AS

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 11.04.2025
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund
Statsautorisert revisor

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Bråten II Boligsameie org.nr. 975502325

Møtedato:	torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Marikollhallen, Tangerudvegen 1 2008 Fjerdingby
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mona Karlsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 14 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent
(med forbehold om at revisor ikke ahr noen anmerkninger)

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

5. Godtgjørelse til styret
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Ikke forslag til økning.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Danny Robin Vibo	På valg: 2025
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Anne-Lise Claussen ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Bente Iren Karlsen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Mona Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Annette Bak Pedersen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Roy Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Pierre Biche ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Svein Roger Stamnesstrø ble valgt som varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2026
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Mona Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Annette Bak Pedersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Roy Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Pierre Biche	På valg: 2026
Varamedlem:	Svein Roger Stamnesstrø	På valg: 2026

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Ebenezer Opuni Frimpong ble valgt til valgkomiteen for ett år.
Mona Karlsen ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1. Vedtektsendring: Varmepumpe, 5-5 søknadsplikt ved fasadeendring og andre installasjoner

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I VEDTEKTENE UNDER 5-5 SØKNADSPLIKT VED FASADEENDRING OG ANDRE INSTALLASJONER:

NY: 5-5 (7) Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkelt personer kan montere opp større ting på yttervegg, uten at styret har godkjent det. Om styret godkjenner en slik søknad skal ikke varmepumpen festes til vegg.

Styrets innstilling:
Styret kan i utgangspunktet si nei til oppsett av varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det kan støye for andre beboere som da blir sjenerende, eller at det ikke finnes gode løsninger for oppsett av varmepumpen.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

7.2. Endring i husordensreglene: Fyring – (1) Bruk av leilighet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE UNDER PUNKT 1) BRUK AV LEILIGHET

NY: (1) 15 Slik fyrer du riktig: Ikke brenn juletrær, reklame, papp og julepapir. Det skal heller ikke benyttes trebrikker eller peiskubber. Itillegg blir plast til beksot på innsiden av pipa som øker faren for pipebrann, det samme gjelder også om man fyrer med for lite trekk og med fuktig ved. Fyring krever luft, pass derfor på at det er nok friskluft inn i rommet eller i egen tilkobling til ildstedet ditt.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 19:15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Mona Karlsen

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee47fe

2025-04-11 06:57:19 UTC+00:00
Bethina Bakken
bankID
NO BankID - e4a9893e-aeed-42e8-ab5a-492d307c46df

2025-04-11 07:53:30 UTC+00:00
Mona Kristin Karlsen
bankID
NO BankID - 02984de4-bad6-4b87-8c0a-a72c8672ef5d

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee47fe

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Bråten II Boligsameie org.nr. 975502325

Møtedato:	torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Marikollhallen, Tangerudvegen 1 2008 Fjerdingby
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mona Karlsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 14 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent
(med forbehold om at revisor ikke ahr noen anmerkninger)

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

5. Godtgjørelse til styret
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Ikke forslag til økning.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Danny Robin Vibo	På valg: 2025
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Anne-Lise Claussen ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Bente Iren Karlsen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Mona Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Annette Bak Pedersen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Roy Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Pierre Biche ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Svein Roger Stamnesstrø ble valgt som varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2026
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Mona Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Annette Bak Pedersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Roy Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Pierre Biche	På valg: 2026
Varamedlem:	Svein Roger Stamnesstrø	På valg: 2026

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Ebenezer Opuni Frimpong ble valgt til valgkomiteen for ett år.
Mona Karlsen ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1. Vedtektsendring: Varmepumpe, 5-5 søknadsplikt ved fasadeendring og andre installasjoner

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I VEDTEKTENE UNDER 5-5 SØKNADSPLIKT VED FASADEENDRING OG ANDRE INSTALLASJONER:

NY: 5-5 (7) Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkelt personer kan montere opp større ting på yttervegg, uten at styret har godkjent det. Om styret godkjenner en slik søknad skal ikke varmepumpen festes til vegg.

Styrets innstilling:
Styret kan i utgangspunktet si nei til oppsett av varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det kan støye for andre beboere som da blir sjenerende, eller at det ikke finnes gode løsninger for oppsett av varmepumpen.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

7.2. Endring i husordensreglene: Fyring – (1) Bruk av leilighet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE UNDER PUNKT 1) BRUK AV LEILIGHET

NY: (1) 15 Slik fyrer du riktig: Ikke brenn juletrær, reklame, papp og julepapir. Det skal heller ikke benyttes trebrikker eller peiskubber. Itillegg blir plast til beksot på innsiden av pipa som øker faren for pipebrann, det samme gjelder også om man fyrer med for lite trekk og med fuktig ved. Fyring krever luft, pass derfor på at det er nok friskluft inn i rommet eller i egen tilkobling til ildstedet ditt.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 19:15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Mona Karlsen

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee4f7e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee47fe

2025-04-11 06:57:19 UTC+00:00
Bethina Bakken
bankID
NO BankID - e4a9893e-aeed-42e8-ab5a-492d307c46df

2025-04-11 07:53:30 UTC+00:00
Mona Kristin Karlsen
bankID
NO BankID - 02984de4-bad6-4b87-8c0a-a72c8672ef5d

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee47fe

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Torsdag 10.april 2025
Kl:19:00-21:00

Sted:
Marikollhallen
Tangerudvegen 1
2008 fjerdingby

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BRÅTEN II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 10.04.2025
Tidspunkt: 19:00-21:00
Sted: Marikollhallen, Tangerudvegen 1, 2008 Fjerdingby

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet Høilund Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Ikke forslag til økning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Danny Robin Vibo	På valg: 2025
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anne-Lise Claussen stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 1 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Bente Karlsen stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 5 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Mona Karlsen stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Annette Bak Pederesen stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Roy Karlsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Pierre Biche stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Svein Roger Stamnesstrø stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Vedtektsendring: Varmepumpe, 5-5 søknadsplikt ved fasadeendring og andre installasjoner

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I VEDTEKTENE UNDER 5-5 SØKNADSPLIKT VED FASADEENDRING OG ANDRE INSTALLASJONER:

NY: 5-5 (7) Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkelt personer kan montere opp større ting på yttervegg, uten at styret har godkjent det. Om styret godkjenner en slik søknad skal ikke varmepumpen festes til vegg.

Styrets innstilling:
Styret kan i utgangspunktet si nei til oppsett av varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det kan støye for andre beboere som da blir sjenerende, eller at det ikke finnes gode løsninger for oppsett av varmepumpen.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag.

7.2. Endring i husordensreglene: Fyring – (1) Bruk av leilighet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE UNDER PUNKT 1) BRUK AV LEILIGHET

NY: (1) 15 Slik fyrer du riktig: Ikke brenn juletrær, reklame, papp og julepapir. Det skal heller ikke benyttes trebrikker eller peiskubber. Itillegg blir plast til beksot på innsiden av pipa som øker faren for pipebrann, det samme gjelder også om man fyrer med for lite trekk og med fuktig ved. Fyring krever luft, pass derfor på at det er nok friskluft inn i rommet eller i egen tilkobling til ildstedet ditt.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Bråten II Boligsameie
org. nr. 975502325

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Anne-Lise Claussen
Nestleder	Bente Iren Karlsen
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth
Styremedlem	Kjetil Kihlberg
Varamedlem	Danny Robin Vibo
Varamedlem	Tone Gulliksen
Varamedlem	Annette Pedersen
Varamedlem	Morten Møllerbråten
Varamedlem	John H. Skoglund

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 102 / 11

Kontaktinformasjon
Epostadresse: braten2@styremail.no

Postadresse: Bråten II Boligsameie
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Bråten II Boligsameie
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: Høilund Revisjon AS

Forsikring
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: 2830187

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styremøter:
Siden ordinært sameiemøte i 2024 er det avholdt 10 styremøter

Likestilling:
Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sittende styre ønsker for fremtiden fortsatt å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med likestilling mellom kjønnene.

Overdragelser:
Det er i 2024 overdratt 2 boenheter i sameiet.

Vedlikehold/innkjøp:
Anticimex (skadedyr)
Frogner Snøservice AS
Aktivum vaktmester tjenester
Per Guldahl
Bjelken Bygg
X- vax (rørlegger)
NGI/Geolog (utglidning i terreng)
Ahlsell
Romerike låsservice
Bori

Ønsker fra styret:
Styret jobber med kartlegging for utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet.
Styret har bedt om ekstern hjelp fra Bori eiendom. Beboerne vil bli informert når alt er dokumentert.
Til orientering vil oppussing av servicebygg/vaskeriet bli utsatt på ubestemt tid.

Helse, miljø og sikkerhet: HMS
Styret har i sommerhalvåret 2024 jobbet månedlig med HMS i sameiet vårt.
Rutinene på intern kontroll og annet som følger av HMS er godt ivaretatt nå.

Der det er avvik vil beboeren få en avviksmelding med hva avviket omhandler og en frist for å rette dette opp. Alle avvik blir fulgt opp. Avviksmeldinger får man når ikke vedlikeholdsansvaret eller vedlikeholdsplikt er opprettholdt.

Felleskostnader:
Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025

Betraktninger for året – hovedtrekk:
Aktivum Vaktmestertjenester har også i 2024 vært i sameiet og klippet skråninger og holdt disse vedlike. Styret vil også for fremtiden bruke deres tjenester til henting av søppel.

Det er i 2024 byttet sand på sameiets lekeplass. Per Guldahl var i sameiet og fjernet den sanden som var der og fylte på ny.

Bjelken Bygg AS har vært i sameiet å sluttført jobb etter God, bedre best avsluttet sitt oppdrag før ferdigstillelse. De har også revet gjerde ved gangvei til rekke 6 og grensegjerde mot Mor Sme`sveg og satt opp nytt på begge steder.

X-Vax har vært i sameiet og koblet til avløpsrør i en kum for lettere å kunne spyle om fellesrør blir tett. Dette ble gjort i rekke 4.

NGI/Geolog har vært og sjekket terrenget i sameiet da det er noe avvik på enkelte områder. Dette er ikke til noe bekymring, men en sikkerhet for oss beboerne. Ingen funn.

Styret bestilte betongføtter fra Ahlsell og kjøpte kjetting for å lage en mer oversiktlig parkeringssituasjon på sameiets utleieplasser, dette ble gjort på dugnad av Tron og Roy.

Til orientering har det vært innbrudd hos en beboer og det resulterte i at dørlåsen måtte byttes. Dette ble utført av Romerike Låsservice.

Styret har begynt å jobbe med kartlegging for utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet. Bori eiendom hjelper oss med dette da det er et møysommelig arbeid og vi som sitter i styret har ingen kompetanse rundt dette.

Eventuelt:
Styret oppfordrer igjen at beboerne starter opp et vell i sameiet.
Meld interesse på sameiemøte.

Sittende styre har etter beste evne jobbet for å ivareta samtlige sameiers interesser. Det betyr at vi tar alle tilbakemeldinger vi får til etterretning, gjør vurderinger før vi iverksetter tiltak eller gjøremål. Økonomisk sett mener vi at vi har god kontroll og har gjennomført flere ting på god måte og til det beste for sameiet.

Styret i Bråten II Boligsameie

Bråten li Boligsameie
2024

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Årsregnskap for Bråten li Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 729 825	1 818 087	1 609 121	1 868 994
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**1 729 825**	**1 818 087**	**1 609 121**	**1 868 994**
Lønn og personalkostnader	2	90 938	84 776	84 776	90 938
Avskrivninger	4	232 000	232 000	0	0
Vaktmestertjeneste		47 531	0	0	49 500
Kabel-TV/Bredbånd		238 776	226 466	235 600	248 400
Strøm og nettleie		95 938	66 953	57 200	88 200
Andre driftskostnader	3	121 690	91 689	190 000	145 500
Reparasjon og vedlikehold	3	187 035	402 981	170 000	250 000
Eksterne tjenester	3	107 672	85 725	91 100	114 100
Serviceavtaler	3	23 317	9 557	77 100	24 300
Forsikringer		390 014	355 092	390 014	440 000
Andre kostnader	3	47 269	42 822	37 900	95 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 582 179**	**1 598 061**	**1 333 690**	**1 546 638**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**147 646**	**220 026**	**275 431**	**322 356**
DRIFTSRESULTAT:		**147 646**	**220 026**	**275 431**	**322 356**
Finansinntekter		31 932	21 309	0	0
Finanskostnader		995	19 711	1 510	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**30 937**	**1 598**	**-1 510**	**0**
ÅRSRESULTAT		**178 583**	**221 623**	**273 921**	**322 356**
Resultat		**178 583**	**221 623**	**273 921**	**322 356**
Overført annen egenkapital		**178 583**	**221 623**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**178 583**	**221 623**	**0**	**0**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	1 743 000	1 975 000
Sum varige driftsmidler		**1 743 000**	**1 975 000**
Sum anleggsmidler		**1 743 000**	**1 975 000**
Kundefordringer		8 942	5 730
Forskuddsbetalte kostnader		493 505	464 949
Sum fordringer		**502 447**	**470 679**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 405 189	1 522 764
SUM OMLØPSMIDLER		**1 907 636**	**1 993 444**
SUM EIENDELER		**3 650 636**	**3 968 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		3 622 722	3 444 139
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**3 622 722**	**3 444 139**
SUM EGENKAPITAL	6	**3 622 722**	**3 444 139**
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	107 402
Sum annen langsiktig gjeld	7	**0**	**107 402**
Leverandørgjeld		15 822	396 019
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		12 093	20 884
Sum kortsiktig gjeld		**27 914**	**416 903**
SUM GJELD		**27 914**	**524 305**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 650 636**	**3 968 444**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2024	2023

OSLO,
Styret for Bråten li Boligsameie

Anne-Lise Claussen Styrets leder	Bente Iren Karlsen Nestleder	Gro Heidi Madssveen Bøhnsdalen Styremedlem
Kjetil Kihlberg Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth Styremedlem	

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Balanserapport 2024 for Bråten li Boligsameie

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 594 490
Fakturert renter og avdrag	108 885
Fakturert parkering/garasje	26 450
Sum driftsinntekter	**1 729 825**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	79 700	74 300
Arbeidsgiveravgift	11 238	10 476
Sum lønnskostnader	**90 938**	**84 776**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	5 012
Snørydding – Frogner Snøservice AS	88 244
Kantklipping av 4 områder – Aktivum Service AS	11 880
Andre driftskostnader eiendom	425
Harmoni kraftvask, oljedekkb a-base og c-base, murmaling drytech – Løvenskiold Handel AS	6 769
Utlegg - Kabelbeskytter	897
500 x 500 mm Løsfot. betong Pyramide. m/låsering - Ahlsell Norge AS	8 463
Sum andre driftskostnader	**121 690**

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	9 679
Rørinspeksjon - Eriksen & Jensen AS	62 677
Bygge rekkverk. Lage søylepunkter og 1 stk søyle. Rive rekkverk. - Bjelken Bygg AS	53 203
Rep. og vedlikehold utearealer - Skiftet sand lekeplass ifølge pristilbud - Per Guldahl AS og lekeplasskontroll 2024	61 476
Sum reparasjon og vedlikehold	**187 035**

Eksterne tjenester

	2024
Revisjon 2023 - Høilund Revisjon AS	30 344
Konsulenthonorar – Ecit Norian AS	4 681
Forretningsførsel og regnskap	52 840
Ligningsoppgaver	14 025
Annen fremmed tjeneste - Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon, innsendelse av årsregnskap og sammenstillingsoppgave	5 782
Sum eksterne tjenester	**107 672**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler - Serviceavtale mot skadedyr – Anticimex A/S	23 317
Sum serviceavtaler	**23 317**

Andre kostnader

	2024
Leie container	24 237
Leie av infrastruktur - Elaway AS	1 018
Inventar og kontormaskiner - Kärcher feiemaskin s4 - Løvenskiold Handel AS	1 799
Kontorrekvisita	1 191
Lisens og systemkostnader - Styreportal og Flow - Ecit Norian AS	5 500
Kontingent	3 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 917
Tap på fordringer	1 507
Sum andre kostnader	**47 269**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	4 642 464
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	2 899 464
Årets avskrivninger	232 000
Balanseført 31.12.	**1 743 000**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	469 176
Plasseringskonto	936 013
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 405 189**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3
Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	3 444 139
Årsresultat	178 583
Saldo 31.12	**3 622 722**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	819 280
Restlån per 01.01.	107 402
Nedbetalt i år	107 402
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2024
Renter: 8,15%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 0,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ca55c6cdbb3

2025-04-10 14:38:57 UTC+00:00
Anne-Lise Claussen
bankID
NO BankID - 5e7cee2c-a113-49d5-aa93-063813aa4730

2025-04-10 15:08:11 UTC+00:00
Ole-Magnus Småriseth
bankID
NO BankID - 81ad4341-2cba-4857-a761-232e07b378f3

2025-04-10 19:01:29 UTC+00:00
Bente Iren Karlsen
bankID
NO BankID - eceba818-8718-485c-a1dd-e186683d4db8

2025-04-11 06:40:37 UTC+00:00
Kjetil Kihlberg
bankID
NO BankID - 8167cfb1-7507-49c0-a7f6-b5be2144e119

2025-04-11 09:36:18 UTC+00:00
Gro Heidi Madssveen Bøhnsda...
bankID
NO BankID - 230098fb-469d-4d46-bd23-a43a60279a25

Document ID: a6dd9299-cabf-46f2-8d8f-9ea55c6odbb3

HøilundRevisjon AS

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til årsmøtet i
Bråten II Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten II Boligsameie som viser et overskudd på kr 178 583. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 selskapets 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

HøilundRevisjon AS

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 11.04.2025
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund
Statsautorisert revisor

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
eiendomsforvaltning

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



BRÅTEN II BOLIGSAMEIE

ONSDAG 10. APRIL 2024
KL. 19:00-21:00

STED:
Marikollhallen
Tangerudvegen 1
2008 Fjerdingby

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

NORIAN
eiendomsforvaltning

Til eiere i Bråten II Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 10.04.2024
Tidspunkt: 19:00-21:00
Sted: Marikollhallen. Tangerudvegen 1, 2008 Fjerdingby

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).
   Protokollvitner velges under møtet.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Dette foreslås i forslag til sameiermøte.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2024
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Rune Olsen	På valg: 2024
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2024
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2024
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2024
Varamedlem	Merete Varpestuen	På valg: 2024
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2024
Varamedlem	Marius Nilsen	På valg: 2024
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anne-Lise Claussen stiller til valg som styreleder for 1 år

Det skal velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Gro-Heidi Bøhnsdalen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Kjetil Kihlberg stiller til valg som styremedlem for 2 år
Ole-Magnus Småriseth stiller til valg som styremedlem for 2 år

Det skal velges 5 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Tone Gulliksen stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Morten Møllerbråten stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Annette Bak Pedersen stiller til valg som varamedlem for 1 år
John Halvard Skoglund stiller til valg som varamedlem for 1 år
Danny Vibo stiller til valg som varamedlem for 1 år

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Det velges 2 kandidater til valg komiteen på sameiermøte som verves for 1 år.
Valgkomiteens oppgave er i all hovedsak å bistå årsmøte med å velge godt sammensatt styre.

NORIAN
eiendomsforvaltning

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Tilleggstekst i sameiets vedtekter.

7.1.1 Punkt 4. Garasjer og parkering, 4-6 (1) Parkering i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

NY: Det er ikke tillatt å dobbeltparkere på noen av sameiets parkeringsplasser.
Tilleggstekst

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag

7.1.2 Endring av styrets forbud mot trampoliner

Forslagsstiller: Seksjon 42

Forslagsstillers saksfremstilling:
I april 2023 fattet styre vedtak om forbud om oppføring og bruk av trampoliner, etter rundskriv fra «Huseierens landsforbund». Dette er innenfor styrets myndighet, men jeg har også vært i kontakt med «Huseierens landsforbund» Juni 23. Da fikk jeg opplyst at dette var innenfor styrets beslutnings myndighet, men det var ikke ensbetydende med behovet for et forbud. Jeg skisserte da om seksjonseier leverer inn en egenerklæring til styret årlig, at trampolinen er satt opp etter fabrikantens standard (Slik det står i brukermanualen). Alle delende og sikkerhets anordninger er hele og funksjonelle, og seksjonseier påtar seg ansvaret for nødvendig sikring ved lengre perioder uten tilsyn (som for eksempel ferier). Responsen var at dette ville redusere risikoen for sameiet og styre til et absolutt minimum. Dette kunne heves på et årsmøte eller hente underskrifter fra flertallet i sameie, at dette er en akseptabel risiko for seksjonseier og sameiet. Til årsmøte innkallingen ønsker jeg vedlagt gjennomfør underskrifts skjema fra sameiets seksjonseiere.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til Årsmøte er å stemme nei til dette forslaget.
Styrets begrunnelse:

- Det til enhver sittende styre vil være ansvarlig for at trampolinen i sameiet er montert og vedlikeholdt ihht produktbeskrivelsen.

Samtidig vil styre kunne holdes juridisk ansvarlig dersom skader oppstår på personer eller
utstyr. Dette er et ansvar styret ikke ønsker å påta seg.

- Sameiet har avsatt areal til lekeplass som vi mener bør benyttes til lek. Ved å tillate montering av trampoline hos den enkelte bo-enhet tror vi engasjementet og interessen for en aktiv og godt vedlikeholdt lekeplass vil bli borte.

Styre ønsker å legge inn følgende i husordensreglene under **Trampoline (2) Bruk av fellesområdene (Husordensreglene):**

Ny: Punkt 10. Det er ikke tillatt å sette opp trampoline i Bråten II Boligsameie.

Forslaggstillers forslag til vedtak (forslag A):
Seksjonseier som oppfører trampoline på fellesarealet med eksklusiv bruksrett, leverer inn en egenerklæring til styret årlig, at trampolinen er satt opp etter fabrikantens standard (Slik det står i brukermanualen). Alle delende og sikkerhets anordninger er hele og funksjonelle, og seksjonseier påtar seg ansvaret for nødvendig sikring ved lengre perioder uten tilsyn (som for eksempel ferier).

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
Styrets innstilling til Årsmøte er å stemme nei til forslagstillers forslag.
Styret ber om godkjennelse for nytt punkt 10 i husordensreglene.
Styret kan og vil ikke ta på seg dette ansvaret.

NORIAN
eiendomsforvaltning

Underskrift kampanje for å få endret på styrets avgjørelse per april 2023.

I april 2023 tok styret i boligsameiet «Bråten 2», avgjørelsen om og totalforby trampoliner i sameiet. Denne avgjørelsen ble tatt etter styret mottok fra HEL (Hus Eieres Landsforbund) at sameiet kunne stå ansvarlig for eventuelle skader. Denne avgjørelsen er tatt uten at medeiere har blitt informert eller at ordensreglementet er endret pr. 20.06.2023.

Vårt forslag er at det **ikke** er et totalforbud, men at seksjonseier har lov til å sette opp trampoliner på fellesarealet med eksklusiv bruksrett (terrasser, eller områder som seksjonseier har søkt om, som fellesområde i enden av rekker, eller lignende) For og minimere ansvaret som sameiet har, må «trampolineeier» levere en egenerklæring om at trampolinen er hel, montert i tråd med bruksanvisning, og at den brukes på eget ansvar. Denne egenerklæringen leveres hver vår etter montering, og kan gjøres i et skjema eller per epost til styre. Dette vil minimere ansvarsrisikoen ifølge HEL.

NR:	Dato:	Underskrift:	Seksjonseier (Nummer)	Kommentar:
1	21/6-23	Marianne L.K.	8K	IMOT FORBUD
2	21/6-23	Laila Ersengun	8H	IMot Forbud
3	21/6-23	Helen Parac Bjørn	6K	
4	21/6-23	Mona Karlsen	8G	
5	21/6-23	Bjørg Birkeland	8F	
6	21/6-23	Hege Rivel	8E	
7	21/6-23	Eda Salih	6D	
8	21/6-23	D	8M	
9	21/6-23	J. Wigelahe	8K	
10	21/6-23		9E	
11	24.6.23		8L	
12	4/7-23		9A	
13	4/7-23	Ingvild Harlem	6A	
14	4/7-23	Ebenezer Frimorgang	7J	
15	4/7-23		7E	
16	4/7-23		8C	Folk tør bestemme selv
17	05-07-23		6C	
18	05/07/23		7	
19	06/07/23	Silje Sekkelsten	9E	Imot forbud

Underskrift kampanje for å få endret på styrets avgjørelse per april 2023.

NR:	Dato:	Underskrift:	Seksjonseier (Nummer)	Kommentar:
20	06.07.23		7F	IMOT FORB.
21	09.07.23	Monica Thorstad	7H	Imot forbud
22	9/7-23		7A	-11-
23	14/7-23	Ine Mari Holmen	6F	
24	6/9-23		9C	
25	6/9-23	Nina Jacobsen	7M	NJ
26	6/9-23	Dai Sather	6G	
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

7.1.3 Naboregel – Trær, (2) Bruk av fellesområdene(Husordensregelene)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
NY: Punkt 11. Trær som er til sjenanse for naboer kan etter styrets anmodning bli fjernet.

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget.

7.1.4 Økning av felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår økning i felleskostnader med begrunnelse i bygningsmassens nødvendige vedlikehold.
Økning rekke 4:
10% - 210,-
15% - 316,-
20% - 421,-
Økning rekke 6:
10% - 238,-
15% - 356,-
20% - 475,-
Økning rekke 7:
10% - 265,-
15% - 397,-
20% - 530,-
Økning rekke 8:
10% - 246,-
15% - 368,-
20% - 491,-
Økning rekke 9:
10% - 273.-
15% - 410,-
20% - 546,-

Forslag til vedtak
Styret`s innstillingen er en økning på 20% og ber om godkjennelse på dette forslag.

7.1.5 Økning i styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret foreslår en økning av styrehonoraret på 7%

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag

7.1.6 Kameraovervåkning, (1) Bruk av leilighet (Husordensregler)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
NY: Punkt 15. En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privat personer kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende.Det vil ikke være tillatt med kamera som fanger opp personer på sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget

NORIAN
eiendomsforvaltning

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Bråten II Boligsameie
org. nr. 975502325

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Anne-Lise Claussen
Nestleder	Bente Iren Karlsen
Styremedlem	Rune Olsen
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth
Styremedlem	Kjetil Kihlberg
Varamedlem	Tone Gulliksen
Varamedlem	Merete Varpestuen
Varamedlem	Annette Bak Pedersen
Varamedlem	Marius Nilsen
Varamedlem	John Halvard Skoglund

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	braten2@styremail.no
Postadresse:	Bråten II Boligsameie c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Bråten II Boligsameie C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	Høilund Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	IF Skadeforsikring
Polisenummer:	2830187

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styremøter:
Siden ordinært sameiermøte i 2023 er det avholdt 11 styremøter

Likestilling:
Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sittende styre ønsker for fremtiden fortsatt å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med likestilling mellom kjønnene.

Overdragelser:
Det er i 2023 overdratt 1 boenhet i sameiet.

Vedlikehold/innkjøp:
Anticimex (skadedyr)
Frogner Snøservice AS
Aktivum vaktmester tjenester
God, Bedre Best AS (snekker)
Per Guldahl
Roaf
Bjelken Bygg AS(snekker)

Ønsker fra styret:
Utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet
Merking av parkeringsplass
Enova – Jobber med søknad om tilskudd til utskiftning av vinduer og terrassedører

Helse, miljø og sikkerhet: HMS
Styret har i sommerhalvåret 2023 jobbet månedlig med HMS i sameiet vårt.
Rutinene på intern kontroll og annet som følger av HMS er godt ivaretatt nå.
Der det er avvik vil beboeren få en avviksmelding med hva avviket er og frist for å rette dette opp. Alle avvik blir fulgt opp. Avviksmeldinger får man om vedlikeholdsansvar eller vedlikeholdsplikt er fraværende.

Felleskostnader:
Felleskostnadene økte med 7% fra 01.01.24

Betraktninger for året – hovedtrekk:

Aktivum Vaktmestertjenester har også i 2023 vært i sameiet og klippet skråninger og holdt disse vedlike. Styret vil også for fremtiden bruke deres tjenester til henting av søppel.

Styret bruker unødvendig mye tid på tilbakemeldinger om feilparkerte biler.
Styret er klar over at manglende merking av utleieplassene kan være årsaken til feilparkeringen, men man har jo et ansvar å si ifra til sine besøkende hvor de kan parkere. Det vil bli prioritert å merke plassen i 2024.

For å friske opp litt informerer vi igjen hvilke regler som skal følges:

1. Det er kun lov til å parkere på utleieplass om du/dere er tildelt plass fra styret som det i forkant er søkt på
2. Det er ikke lov som beboer å parkere på gjesteparkeringen
3. Det er ikke lov å dobbelt parkere foran garasjene eller på parkeringsplassene
4. Av og pålessingsplass ved lekeplass Mor Sme`sveg 6-8 er det skiltet hvor lang tid man har lov å stå.
5. Er det fullt på gjesteparkeringen kan man parkere på den kommunale parkeringsplassen foran Mor Sme`sveg 9. Gi deres gjester opplysning om dette.

I 2023 ble det gjennomført dugnad på lekeplassen. Dessverre var oppmøte begrenset, men en ekstra takk til de som stilte opp. Det ble renset opp i dekket, men fremdeles gjenstår det en del arbeid for at lekeplassen holder en tilfredsstillende standard. Økonomien til sameiet og andre vedlikeholdsbehov gjør at det ikke er satt av midler til store investeringer av dette området i 2024.
For at lekeplassen skal være sikker og trygg for sameiets barn er det en forutsetning at ytterligere vedlikehold blir gjennomført. Alternativet ved at ikke nødvendig vedlikehold gjennomføres vil i ytterste konsekvens være at lekeplassens utstyr må demonteres. Styret vil derfor kalle inn til egen dugnad for lekeplassen i 2024 og oppfordrer beboerne til å møte opp på denne.

Sameiet har hatt en ny bygningssjekk av IF i samarbeid med Anticimex. Denne bygningssjekken betalte vi ikke noe for da det er et tilbud gjennom IF Forsikringen sameiet har.
Utfallet av denne sjekken viser det samme som Soon takst gjennomførte i 2022.
Denne rapporten ligger i beboer portalen under dokumenter.

Beising av garasjene er så å si ferdig, noe gjenstår og dette er det sendt ut avviksmeldinger på i 2023 til beboerne det gjelder. Det vil bli tatt en kontroll på dette så fort det lar seg gjøre. Dette er hver enkelt sitt vedlikeholdsansvar og plikt, det burde ikke vært nødvendig for styret å bruke tid på dette.

Styret har engasjert God,bedre,best AS igjen til å få stivet opp bære stolper tilhørende terrasser i sameiet. De gjorde seg nesten ferdig, det gjenstår 3 stolper. De avviklet firmaet sitt på dette tidspunkt så derfor gjenstår det litt arbeid. Dette vil bli gjennomført i 2024 av et annet firma.

Styret engasjerte Per Guldahl til grave jobben for å få satt ned avfallsbrønnene vi har bestillt hos Roaf. Dette ble gjort i løpet av et par dager og ikke lenge etterpå kunne disse taes i bruk. Styret har fått bare fine tilbakemeldinger på dette prosjektet og det setter vi stor pris på. Til opplysning fikk sameiet et tilskudd på 180.000kr av Roaf 😊

Det ble i 2023 påbegynt skiftning av lister rundt garasjeportene i sameiet vårt.
Denne jobbet stoppet opp da det har skjedd en misforståelse mellom partene som skal skifte disse. Det vil komme informasjon når arbeidet blir påbegynt så de som blir kontaktet må sette opp garasjeporten sin i det aktuelle tidspunktet.

Det vil bli påbegynt oppussing innvendig av vaskeriet i 2024.

Eventuelt:
Styret oppfordrer igjen at beboerne starter opp et vell igjen i sameiet.
Meld interesse på sameiermøte.

Sittende styre har etter beste evne jobbet for å ivareta samtlige sameiers interesser. Det betyr at vi tar alle tilbakemeldinger vi får til etterretning, gjør vurderinger før vi iverksetter tiltak eller gjøremål. Økonomisk sett mener vi at vi har god kontroll og har gjennomført flere ting på god måte og til det beste for sameiet

Styret i Bråten II Boligsameie

Bråten li Boligsameie
2023

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Årsregnskap for Bråten li Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 818 087	1 724 687	1 803 060	1 609 121
Andre inntekter		0	-15 188	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 818 087**	**1 709 499**	**1 803 060**	**1 609 121**
Lønn og personalkostnader	2	84 776	75 359	75 358	84 776
Avskrivninger	4	232 000	232 000	0	0
Renhold		0	1 550	1 700	0
Kabel-TV/Bredbånd		226 466	184 620	197 600	235 600
Strøm og nettleie		66 953	52 894	54 800	57 200
Andre driftskostnader	3	91 689	116 941	139 500	190 000
Reparasjon og vedlikehold	3	402 981	523 562	123 800	170 000
Eksterne tjenester	3	85 725	112 009	109 800	91 100
Serviceavtaler	3	9 557	21 556	23 100	77 100
Forsikringer		355 092	335 309	375 600	390 014
Andre kostnader	3	42 822	47 059	44 100	37 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 598 061**	**1 702 859**	**1 145 358**	**1 333 690**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**220 026**	**6 640**	**657 702**	**275 431**
DRIFTSRESULTAT:		**220 026**	**6 640**	**657 702**	**275 431**
Finansinntekter		21 309	5 871	0	0
Finanskostnader		19 711	49 676	22 200	1 510
SUM NETTO FINANSPOSTER		**1 598**	**-43 805**	**-22 200**	**-1 510**
ÅRSRESULTAT		**221 623**	**-37 165**	**635 502**	**273 921**
Resultat		**221 623**	**-37 165**	**635 502**	**273 921**
Overført annen egenkapital		**221 623**	**-37 165**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**221 623**	**-37 165**	**0**	**0**

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	1 975 000	2 207 000
Sum varige driftsmidler		**1 975 000**	**2 207 000**
Sum anleggsmidler		**1 975 000**	**2 207 000**
Kundefordringer		5 730	16 548
Forskuddsbetalte kostnader		464 949	407 939
Sum fordringer		**470 679**	**424 487**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 522 764	1 498 188
SUM OMLØPSMIDLER		1 993 444	1 922 675
SUM EIENDELER		**3 968 444**	**4 129 675**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		3 444 139	3 222 516
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		3 444 139	3 222 516
SUM EGENKAPITAL	6	**3 444 139**	**3 222 516**
Gjeld til kredittinstitusjoner		107 402	520 466
Sum annen langsiktig gjeld	7	**107 402**	**520 466**
Leverandørgjeld		396 019	362 833
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Annen kortsiktig gjeld		20 884	23 860
Sum kortsiktig gjeld		**416 903**	**386 693**
SUM GJELD		**524 305**	**907 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 968 444**	**4 129 675**

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Balanse

Bråten li Boligsameie

	Note	2023	2022

OSLO, /
Styret for Bråten li Boligsameie

Anne-Lise Claussen Styrets leder	Bente Iren Karlsen Nestleder	Kjetil Kihlberg Styremedlem
Ole-Magnus Småriseth Styremedlem	Rune Olsen Styremedlem	

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Balanserapport 2023 for Bråten li Boligsameie

Disponible midler

Bråten Ii Boligsameie

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 535 981**	**1 666 909**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	221 623	-37 165
Tilbakeføring av avskrivning	232 000	232 000
Endring langsiktige lån	-413 063	-325 763
B. Årets endring i disponible midler	**40 560**	**-130 928**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 576 541**	**1 535 981**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	470 679	424 487
Kontanter og Bank	1 522 764	1 498 188
Omløpsmidler	**1 993 444**	**1 922 675**
Kortsiktig gjeld	-416 903	-386 693
Disponible midler	**1 576 541**	**1 535 981**

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	1 375 116
Fakturert renter og avdrag	401 100
Fakturert fyring/fjernvarme	13 037
Fakturert parkering/garasje	28 834
Sum driftsinntekter	**1 818 087**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	74 300	66 046
Arbeidsgiveravgift	10 476	9 313
Sum lønnskostnader	**84 776**	**75 359**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	72 640
Andre driftskostnader eiendom	19 049
Sum andre driftskostnader	**91 689**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	125 731
Gravearbeider - Per Guldahl AS	213 750
Betongfot - God Bedre Best AS	43 500
Egenandel forsikring	20 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**402 981**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	23 875
Andre konsulenthonorarer	9 591
Forretningsførsel og regnskap	50 415
Annen fremmed tjeneste	1 844
Sum eksterne tjenester	**85 725**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 557
Sum serviceavtaler	**9 557**

Andre kostnader

	2023
Leie container	17 469
Annen leiekostnad	2 864
Kontorrekvisita	1 153
Lisens og systemkostnader	9 163
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Bank- og kortgebyrer	3 556
Annen kostnad	1 779
Sum andre kostnader	**42 822**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 642 464	4 642 464
Akkumulerte avskrivninger (2012-2022)	2 435 464	2 435 464
Årets avskrivning	232 000	232 000
Balanseført 31.12.	**1 975 000**	**1 975 000**

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e
Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Note 5 Drift- og budne midler

Driftskonto	618 683
Sparekonto	904 081
Saldo 31.12.	**1 522 764**

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	3 222 516
Årsresultat	221 623
Saldo 31.12.	**3 444 139**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	819 280
Restlån per 01.01.	520 466
Nedbetalt i år	413 064
Restsaldo per 31.12.	**107 402**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2024
Renter: 8,15%

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 107 402,- til kredittinstitusjoner.

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

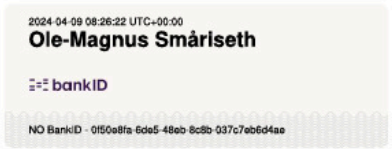
All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e











Document ID: af0f02a3-ce01-42ed-8b38-5debec24704e

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til årsmøtet i
Bråten II Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten II Boligsameie som viser et overskudd på kr 221 623. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets 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 boligsameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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.

HøilundRevisjon AS

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 09.04.2024
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund
Statsautorisert revisor

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
eiendomsforvaltning

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Bråten II Boligsameie org.nr. 975502325

Møtedato:	onsdag, 10. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00-21:00
Møtested:	Marikollhallen, Tangerudvegen 1 2008 Fjerdingby
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Anne-Lise Claussen

1. **Konstituering**

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.
Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Frank Hytten foreslått.
Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede
18 seksjonseiere
12 fullmakter
Totalt 30 stemmer
Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. **Styrets årsrapport for 2023**
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. **Budsjett for 2024**
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f450b9d137

5. **Godtgjørelse til styret**
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Dette foreslås i forslag til sameiermøte.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2024
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Rune Olsen	På valg: 2024
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2024
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2024
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2024
Varamedlem	Merete Varpestuen	På valg: 2024
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2024
Varamedlem	Marius Nilsen	På valg: 2024
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2024

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Anne-Lise Claussen ble gjenvalgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Gro-Heidi Bøhnsdalen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Kjetil Kihlberg ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Ole-Magnus Småriseth ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Tone Gulliksen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Morten Møllerbråten ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Annette Bak Pedersen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
John Halvard Skoglund ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Danny Vibo ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f450b9d137

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder:	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Varamedlem:	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem:	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem:	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem:	Danny Vibo	På valg: 2025

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Frank Hytten og Morten Møllerbråten stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

7. Innkomne saker

7.1 Tilleggstekst i sameiets vedtekter.

7.1.1 Punkt 4. Garasjer og parkering, 4-6 (1) Parkering i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

NY: Det er ikke tillatt å dobbeltparkere på noen av sameiets parkeringsplasser.
Tilleggstekst

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f4150b9d137

7.1.2 Endring av styrets forbud mot trampoliner

Forslagsstiller: Seksjon 42

Forslagsstillers saksfremstilling:
I april 2023 fattet styre vedtak om forbud om oppføring og bruk av trampoliner, etter rundskriv fra «Huseierens landsforbund». Dette er innenfor styrets myndighet, men jeg har også vært i kontakt med «Huseierens landsforbund» Juni 23. Da fikk jeg opplyst at dette var innenfor styrets beslutnings myndighet, men det var ikke ensbetydende med behovet for et forbud. Jeg skisserte da om seksjonseier leverer inn en egenerklæring til styret årlig, at trampolinen er satt opp etter fabrikantens standard (Slik det står i brukermanualen). Alle delende og sikkerhets anordninger er hele og funksjonelle, og seksjonseier påtar seg ansvaret for nødvendig sikring ved lengre perioder uten tilsyn (som for eksempel ferier). Responsen var at dette ville redusere risikoen for sameiet og styre til et absolutt minimum. Dette kunne heves på et årsmøte eller hente underskrifter fra flertallet i sameie, at dette er en akseptabel risiko for seksjonseier og sameiet. Til årsmøte innkallingen ønsker jeg vedlagt gjennomfør underskrifts skjema fra sameiets seksjonseiere.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til Årsmøte er å stemme nei til dette forslaget.

Styrets begrunnelse:
• Det til enhver sittende styre vil være ansvarlig for at trampolinen i sameiet er montert og vedlikeholdt ihht produktbeskrivelsen.
Samtidig vil styre kunne holdes juridisk ansvarlig dersom skader oppstår på personer eller
utstyr. Dette er et ansvar styret ikke ønsker å påta seg.

Sameiet har avsatt areal til lekeplass som vi mener bør benyttes til lek. Ved å tillate montering av trampoline hos den enkelte bo-enhet tror vi engasjementet og interessen for en aktiv og godt vedlikeholdt lekeplass vil bli borte.
Styre ønsker å legge inn følgende i husordensreglene under Trampoline (2) Bruk av fellesområdene (Husordensreglene):

Ny: Punkt 10. Det er ikke tillatt å sette opp trampoline i Bråten II Boligsameie.

Forslaggstillers forslag til vedtak (forslag A):
Seksjonseier som oppfører trampoline på fellesarealet med eksklusiv bruksrett, leverer inn en egenerklæring til styret årlig, at trampolinen er satt opp etter fabrikantens standard (Slik det står i brukermanualen). Alle delende og sikkerhets anordninger er hele og funksjonelle, og seksjonseier påtar seg ansvaret for nødvendig sikring ved lengre perioder uten tilsyn (som for eksempel ferier).

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
Styrets innstilling til Årsmøte er å stemme nei til forslagstillers forslag.
Styret ber om godkjennelse for nytt punkt 10 i husordensreglene.
Styret kan og vil ikke ta på seg dette ansvaret.

Vedtak: Forslag B ble godkjent med flertall

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f4150b9d137

7.1.3 Naboregel – Trær, (2) Bruk av fellesområdene(Husordensregelene)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
NY: Punkt 11. Trær som er til sjenanse for naboer kan etter styrets anmodning bli fjernet.

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget.

Vedtak: Godkjent med flertall

7.1.4 Økning av felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår økning i felleskostnader med begrunnelse i bygningsmassens nødvendige vedlikehold.
Økning rekke 4:
10% - 210,-
15% - 316,-
20% - 421,-
Økning rekke 6:
10% - 238,-
15% - 356,-
20% - 475,-
Økning rekke 7:
10% - 265,-
15% - 397,-
20% - 530,-
Økning rekke 8:
10% - 246,-
15% - 368,-
20% - 491,-
Økning rekke 9:
10% - 273.-
15% - 410,-
20% - 546,-

Forslag til vedtak
Styrets innstillingen er en økning på 20% og ber om godkjennelse på dette forslag.

Vedtak: Godkjent med flertall

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f4150b9d137

7.1.5 Økning i styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret foreslår en økning av styrehonoraret på 7%

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslag

Vedtak: Godkjent med flertall

7.1.6 Kameraovervåkning, (1) Bruk av leilighet (Husordensregler)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
NY: Punkt 15. En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privat personer kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende. Det vil ikke være tillatt med kamera som fanger opp personer på sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse for dette forslaget.

Vedtak: Godkjent med flertall

Møtet ble avsluttet klokken 20:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder og protokollfører:

Bethina Bakken
Navn: Bethina Bakken

Protokollvitne:

Navn: Frank Hytten

Document ID: b7aa710c8-8d07-41b1-ab10-c4f4150b9d137

ecit | Sign

2024-04-11 09:32:20 UTC+00:00
Frank Hytten

bankID

NO BankID - afdf9efc-787d-43dd-a763-212d40c733b2

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: b7aa70c8-8d07-41b1-ab10-d46450b9d137

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: b7aa70c8-8d07-41b1-ab10-d46450b9d137

Ferdigattest og kommunal informasjon

Br. 1204

Journal nr. 1965.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Bråten Borettslag II, v/forretn.fører S. Øverlie,

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 102 br.nr. 11 parsell nr. _____ av _____

Åmodtbråten, nemlig: Vertikaltdelt rekkehus nr. 4 - 12 leiligheter.

delvis underetg.

Våningshus av tre i 2 etg. og med ~~utbygg i _____ etasje og flatt tekking~~ pent tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i henhold til approberte tegninger.

Gebyr kr. _____ er betalt _____

Rælingen, den 8. oktober 1965.

Bygningssjefen i Rælingen

f. Oftedal

Brynjulf Oftodal

Nr. 2253.
Grøner Stens Bunnsund I Oslo
12-64

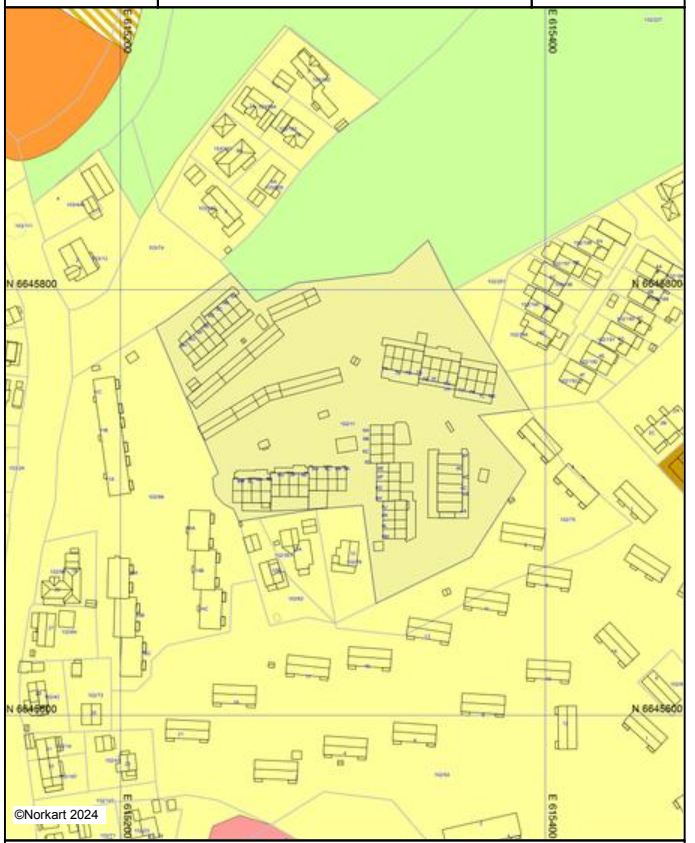
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/11/0/28
Adresse: Mor Smes veg 7K
Utskriftsdato: 16.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Naturområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

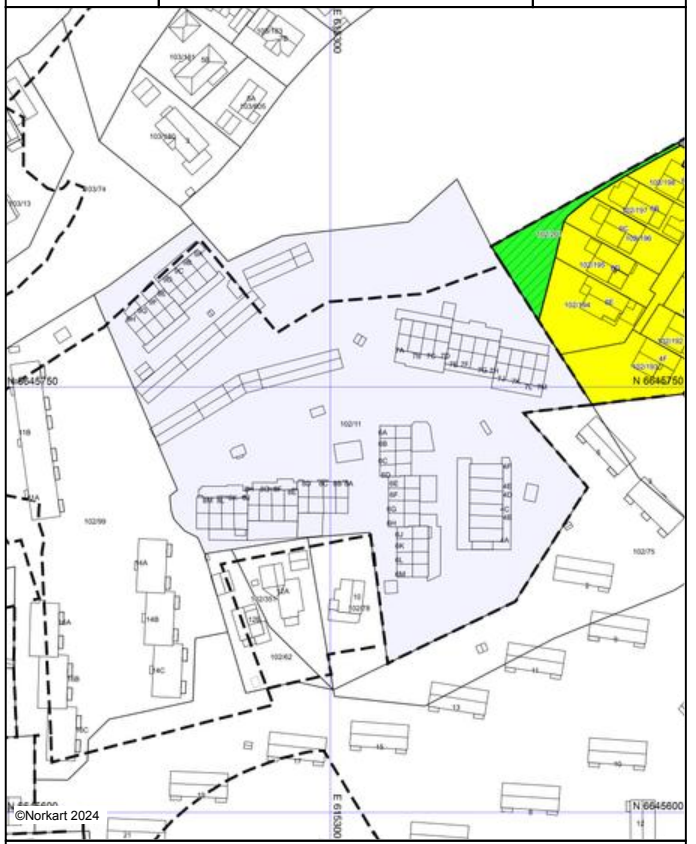
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/11/0/28
Adresse: Mor Smes veg 7K
Utskriftsdato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/11/0/28
Adresse: Mor Smes veg 7K
Dato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

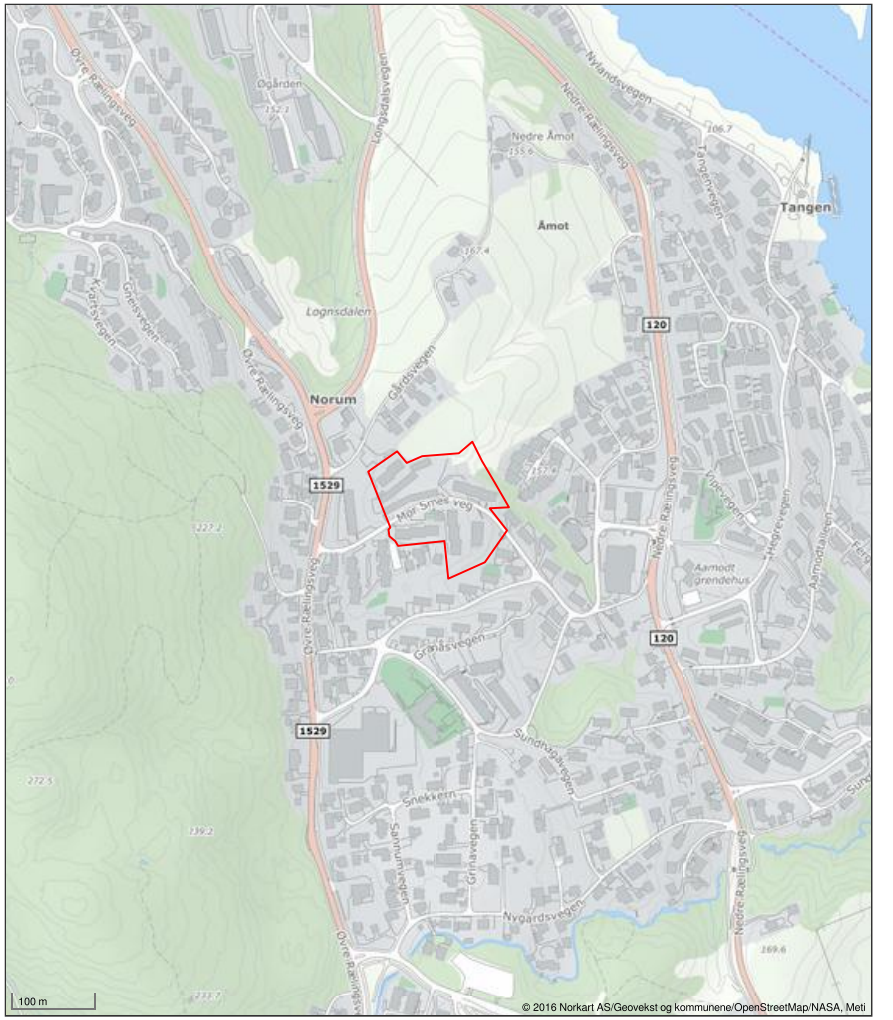
UTM-32



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

Utskriftsdato: 16.09.2024

Oversiktskart for eiendom 3224 - 102/11//



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

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/11/0/28
Adresse: Mor Smes veg 7K
Utskriftsdato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
[Abc] Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
Planens begrensning

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 102/11/0/28
Adresse: Mor Smes veg 7K
Dato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.09.2024

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Mor Smes veg 7K, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 486 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

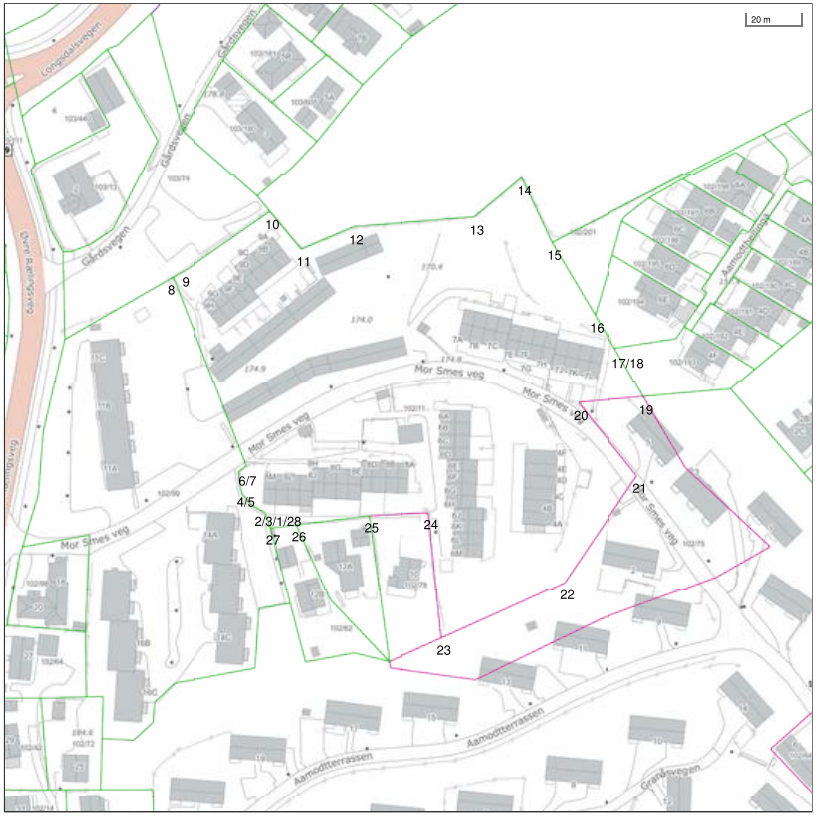
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	011
Navn	Regulserinsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1961

Utskriftsdato: 16.09.2024

Eiendomskart for eiendom 3224 - 102/11//28



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

Eiendomsgr ombrøstet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

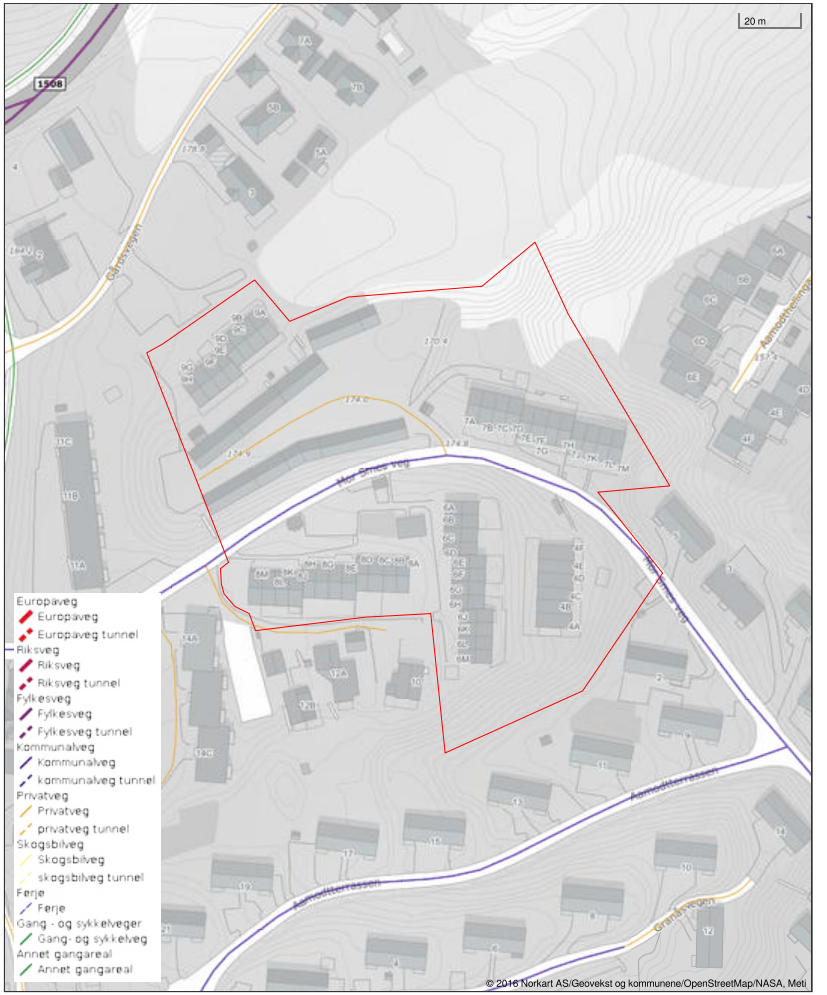
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	17 486,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645750,42	**Øst**	615322,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645697,18	615252,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	0,58	
2	6645698,27	615250,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,44	
3	6645699,24	615248,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,13	
4	6645703,33	615244,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,56	
5	6645706,57	615243,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,41	
6	6645711,59	615243,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,04	
7	6645713,67	615246,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
8	6645782,59	615216,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	74,95	
9	6645785,78	615221,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,14	
10	6645807,93	615251,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,22	
11	6645794,38	615263,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,15	
12	6645803,25	615282,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,04	
13	6645808,29	615327,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,04	
14	6645823,41	615344,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,77	
15	6645799,73	615356,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,53	
16	6645773,39	615373,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,25	
17	6645761,49	615381,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,11	
18	6645759,66	615382,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,17	
19	6645743,79	615392,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,82	
20	6645740,9	615368,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,27	
21	6645714,58	615390,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,65	
22	6645674,45	615365,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,54	
23	6645652,45	615320,27	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,15	
24	6645698,67	615314,03	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,64	
25	6645696,84	615292,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,04	
26	6645692,64	615265,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,18	
27	6645691,17	615255,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,61	
28	6645696,95	615253,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,29	

Utskriftsdato: 16.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 102/11//



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

Utskriftsdato: 16.09.2024

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Mor Smes veg 7K, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0183/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mor Smes veg 6K 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 102, bnr 11, snr 16 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no