

Syrinveien 12E, 3408 Tranby

Andelsleilighet



Advokat Morten Rødseth
Adresse: Strøket 9, 1383 Asker
Telefon: 951 63 257



Adresse:	Syrinveien 12E, 3408 Tranby
Type bolig:	Andelsleilighet, andel 23 i Bratrom Borettslag med org.nr. 948 275 031
Byggear:	1975
Borettsinnskudd:	Opprinnelig innskudd kr. 45.000
Forkjøpsrett:	Ja, andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.
Matrikkelinformasjon:	Borettslaget eier gnr. 148, bnr. 165 i Lier kommune med påstående boliger. Felles tomteareal for borettslaget på 8209 m ² .
Verdivurdering:	Verditakst kr. 4.000.000
Andel fellesgjeld:	Pr. januar 2024, kr. 477.507
Areal BRA:	114 m ²
BRA-i:	109 m ²
Terrasse TBA:	6 m ²
Soverom:	3
Felleskostnader:	Kr. 8.994
Formuesverdi:	Kr. 908.995

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig boområde på Tranby. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Fra Tranby er det ca. 15 min. med bil til Drammen, ca. 9 min. til Lierbyen og 5 min. til Liertoppen kjøpesenter. Kort adkomst til E-18.

BOLIGEN

Boligen er en del av et rekkehus i 2 etasjer.

STANDARD

Boligen er oppført etter forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, dvs. 1975. Bærekonstruksjoner, vegger mot naboileiligheter og etasjeskiller i betong. Bindingsverk i vegger ved inngangsparti og terrassen. Innvendig er det i hovedsak malte vegg- og takflater. Laminat på gulv i oppholdsrom/soverom. Flislagt badrom med gulvvarme. Kjøkken med lyse fronter og laminert benkeplate. Innredningen er slitt. Integriert oppvaskmaskin.

VANN OG AVLØP

Offentlig vann- og avløp.

OPPVARMING

Fjernvarme

PARKERING

Parkering i felles garasjeanlegg, plass nr. 110 samt ute på felles parkeringsplass.

REGULERING

Området er regulert til boligformål.





OMKOSTNINGER

Eierskiftegebyr til Usbl (Belastes selger) -	Bolig	kr.	6 385
	Garasje	kr.	1 328

Tinglysingsgebyr som belastes kjøper:

Hjemmelsoverføring	kr.	480
Pantedokument	kr.	480

Alle kjøpere må være medlem i Usbl før overtakelse, pris kr. 300 pr. person.







DIVERSE OPPLYSNINGER

Boligen selges ihht. tvangsfullbyrdelsesloven, kapittel 11. Ved tvangssalg kan det være opplysninger om eiendommen sommeget ikke har fått. Kjøpsinteresserte oppfordres derfor til å foreta en grundig besiktigelse av eiendommen og gjennomgå tilgjengelig informasjon, herunder takstrappert og annen informasjon om boligen.

BUDGIVNING

Skriftlig bud sendes på eget bud skjema, inntatt i salgsoppgaven til advokat Morten Rødseth pr post eller e-post: morten@advokat.aker.no.

Bud skjema fås også ved henvendelse. Budet skal være signert av budgiver og kopi av gyldig legitimasjon (pass, førerkort) må frem-legges sammen med budet. Senere endringer i bud må også skje skriftlig.

Bud må være bindende i minst seks uker. Det anbefales at orientering til kjøpsinteresserte ved tvangssalg, inntatt i vedlegg til salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.

OVERTAKELSE, VASK/RYDDING

Når kjøper er blitt eier, plikter tidligere eier og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bort kjøring og lagring av inventar.

Ved salg etter Tvangsfullbyrdelsesloven er det ikke forutsatt at eiendommen skal være ryddet og rengjort ved kjøpers overtakelse.

I de tilfeller hvor eiendommen ikke er ryddet og rengjort ved tiltredelse, vil kjøper selv bli ansvarlig for å få dette gjort.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Ved tvangssalg kan kjøper ikke heve kjøpet. Prisavslag kan kreves ihht. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39.

HVITVASKING

Oppdraget er underlagt lov om hvitvasking og terrorfinansiering og medhjelper er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Hvitvaskingsloven har strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Medhjelper er pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver, kjøper og reelle rettighetshavere.

Derom partene ikke oppfyller lovens krav om legitimasjon, kan det fremsatte bud ikke behandles. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffelovens §§ 131 til 136A, kan medhjelper stanse gjennomføringen av transaksjonen. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette kan medføre.

PERSONOPPLYSNINGLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

VEDLEGG

- Særlige opplysninger ved tvangssalg
- Takstrappport/verditakst fra Konnerud Takst AS datert 05.03.2024
- Boligopplysninger fra USBLpr. 29.01.20024
- Innkalling til generalforsamling 13.04.2023
- Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bratrom Br. 13.04.2023
- Vedtekter for Bratrom Borettslag
- Husordensregler
- Brukstillatelse og ferdigattest
- Informasjon om vann/avløp – kommunale gebyrer
- Grunnkart
- Reguleringsplan/Reguleringsbestemmelser
- Formuesverdi
- Info ifbm forkjøpsrett/eierskifte

Det tas forbehold om feil og mangler i salgsoppgaven.









Særlig forhold/opplysninger

Det vises til salgsoppgave for nærmere opplysninger knyttet til salg av eiendommen.

Kjøper kan ikke påregne at boligen blir ryddet og rengjort før overtakelse. Dersom eier ikke flytter ut innen overtakelse må kjøper selv begjære eiendommen fraveket via namsmyndighetene og dekke/forskuttere kostnadene ved en slik prosess.

Kjøpers adgang til å gjøre gjeldende mangelskrav er begrenset til at boligen må være i vesentlig dårligere stand enn det som kjøper hadde grunn til å regne med eller at det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold. Kjøpesummen må uansett betales fullt ut.

Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etter følgende bestemmelser har særlige regler om erstatningsansvar og hvordan krav fremmes.

Bud

Skriftlig bud sendes på eget skjema inntatt i salgsoppgaven til advokat Morten Rødseth pr. post eller E-post til: morten@advokat.aker.no

Bud skjema må være signert av budgiver og det skal vedlegges kopi av gyldig legitimasjon. Bud må være uten forbehold om finansiering.

Bud må være bindende i minst 6 uker fra budet inngis. Kjøpsinteresserte anbefales å lese retningslinjene for salget inntatt bakerst i salgsoppgaven nøye.

Overtakelse

Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag megler oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Etter stadfestelse vil partene ha en måneds ankefrist, hvilket innebærer at kjøpet ikke vil være endelig før ankefristen er utløpt.

Lov om hvitvasking

Salget er underlagt lov om hvitvasking. Det innebærer at medhjelper (megler) har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Verditakst

📍 Syrinveien 12 E, 3408 TRANBY

📖 LIER kommune

gnr. 148, bnr. 165

Andelsnummer 23

Markedsverdi

4 000 000

Areal (BRA): Rekkehus 114 m²



Befaringsdato: 13.02.2024

Rapportdato: 05.03.2024

Oppdragsnr.: 19919-1025

Referansenummer: IQ2435

Autorisert foretak: Konnerud Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Robert Mathisen



Norsk takst

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



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

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

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

Konnerud Takst AS, en del av Taksthuset Viken

Min bakgrunn som bygg- og feiermester gjør at jeg har god innsikt og stor forståelse for de fleste fagfelt i bolig- og byggebransjen. Videre er jeg utdannet takstingeniør ved universitetet i Stavanger.

Fagområder: Boligtaksering, rådgivning, reklamasjoner, skadetakster, uavhengig kontroll i byggesaker, overtakelse av nybygg

Taksthuset Viken er et samlet kompetansehus med breddekunnskap innen taksering av fast eiendom. Våre takstingeniører innehar faglig kompetanse, erfaring og lokalkunnskap i store deler av Viken. Vi har yrkes stolthet og integritet i jobben som utføres.



Rapportansvarlig

Robert Mathisen

Robert Mathisen

Uavhengig Takstingeniør

post@konnerudtakst.no

950 55 591



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/109 m²

Rekkehus: Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Trapperom, Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 4 450 000

Tillegg for andel fellesformue + 19 478

Fradrag for andel felles gjeld - 477 507

Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Det er foretatt en markedsmessig vurdering av nærområdet hvor det er flere sammenlignbare eiendommer. Ut ifra takstingeniørens vurdering og eiendommens beskaffenhet vurderes denne eiendommen til å være attraktiv i dagens marked. Salgsverdien nedenfor er fastsatt ved en kombinasjon av analyse av kjente salg i området, stedlig kjennskap til markedet og kvalifisert skjønn. Sannsynligheten for at beregnet markedsverdi treffer endelig markedsverdi er sterkt korrelert med prisvariasjonen i utvalgte eiendommer. Liten prisvariasjon i utvalget indikerer i dette tilfellet at det er god presisjon i beregnet markedsverdi. Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes i dagens marked, eiendommens størrelse, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Syrinveien 14C ,3408 TRANBY 106 m ² 1975 3 sov	19-05-2021	3 650 000	3 800 000	517 241	4 317 241	40 729
2 Syrinveien 18E ,3408 TRANBY 104 m ² 1975 3 sov	07-06-2021	3 600 000	3 590 000	517 241	4 107 241	39 493
3 Syrinveien 16E ,3408 TRANBY 105 m ² 1975 3 sov	29-10-2020	3 500 000	3 500 000	517 241	4 017 241	38 259

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	107 928
Totale driftskostnader (Estimert av takstmann)	Kr.	72 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	180 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	53	5		58		
2. etasje	56			56	6	
SUM	109	5			6	
SUM BRA	114					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Bod under trapp	Utebod	
2. etasje	Trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

Det er i tillegg parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	103	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2024	Robert Mathisen	Takstingeniør
	Ejaz Mustafa	Eier
	Morten Rødseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	165		0	114 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Kartverket (www.seeiendom.no)	Eiet

Adresse

Syrinveien 12 E

Hjemmelshaver

Saira Ejaz Mustafa og Ejaz Mustafa

Kommentar

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948275031			Saira Ejaz Mustafa og Ejaz Mustafa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	100 01.01.1975	45 000 01.01.1975	19 478 01.01.2024	477 507 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et solrikt og barnevennlig boområdet på Tranby. Fra Tranby er det ca. 14 min. med bil til Drammen, ca. 9 min. til Lierbyen og ca. 5 min. til Liertoppen kjøpesenter. Det er enkel tilkomst til E-18 - hovedtilfartsåren til bl.a Oslo og Sørlandet.

Kommunen har flere fine og varierte turmuligheter. De tre store skogsområdene i kommunen er Finnemarka, Kjekstadmarka og Vestmarka. Lier har også tilrettelagte bade- og rekreasjonsområder både ved Drammens-fjorden, Holsfjorden og flere tjern.

Av sportslig tilbud har Lier flere idrettslag og foreninger som driver med en rekke forskjellige øvelser (håndball, fotball etc.). Se kommunens nettside for mer informasjon.

Videre har Lier et stort mangfold av landbruk, med hovedvekt på frukt og grønnsaksdyrking. Kommunen er også representert med de fleste handelskategorier. Fra døgnåpne bensinstasjoner til store byggevarerhus. På Lierskogen ligger Liertoppen kjøpesenter hvor de fleste fasiliteter og servicetilbud finnes.

Adkomstvei

Det er tilkomst til eiendommen fra offentlig gate/vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsbetømmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Det er opparbeidet lekeområder og sitteplasser på fellesarealene.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Leiligheten er en del av et rekkehus i 2 etasjer (1. og 2. etasje).

Utvendige forhold

Bygget er oppført med bærekonstruksjoner i betong (vegger mot naboer og i etasjeskille), bindingsverk i vegger ved inngangsparti og ved terrassen.

Utvendige fasader er kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen består av taksperrer fra byggeår.

Taket er flatt og tekket med papp, el.

Dører og vinduer plassert i yttervegg består av tre med 2-lag glass.

Stor terrasse utenfor stuen (ikke besiktiget eller oppmålt pga. mye sø.

Innvendige forhold

Boligen har i hovedsak laminat på gulvet, malte veggflater og innvendige tak.

Arbeidene viser tydelig at dette er "hjemmegjort", spesielt laminatgulvet som har flere sprekker/åpninger mellom bordene.

Etasjeskiller består av betong. Etasjeskille har en nedbøyning på ca 3 cm.

Åpninger i rekkverket overstiger 10 cm og kan utgjøre en betydelig risiko for klemskader og fall, spesielt for småbarn. Dette skyldes at større åpninger gir en mulighet for at små barn kan få kroppsdeler i klem eller i verste fall falle gjennom. Dette bør utbedres for å tilfredsstille de nåværende sikkerhetsforskriftene som gjelder for trapper.

Tekniske installasjoner

Det meste av røropplegget er skiftet i nyere tid og består for det meste av plastrør (rør-i-rør), avløp i stål/plast.

Stoppekraner er plassert kjøkkenskap. Felles varmtvann.

Sikringsskap med automatsikringer, 40 amp hovedsikringer.

Kjøkken

Enkel kjøkkeninnredning med lyse fronter og laminerte benkeplate. Integrert oppvaskmaskin.

Innredningen er i dårlig forfatning og er påført skader.

Våtrom

Flislagt baderom med gulvvarme utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar, wc, uttak til vaskemaskin og dusjvegger.

Ventilasjon i kanal som går over takt. Det var ikke mulig å se membranoppkant ved dør.

Badet ble renoveret i 2018 ifølge eier.

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til

Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/. Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.01.24 Side 1 av 3

Bratrom Borettslag	Vår ref.:	243/33	Fødselsdato eier:	01.12.1978
Syrinveien 12E	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.12.1978
3408 TRANBY	Eiere:	Ejaz Mustafa, Saira Ejaz Mustafa		
Organisasjonsnr: 948 275 031	Andelsnr:	23		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	8 918		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Fellesutgifter:	Avdrag felleslån		933
	Felleskostnader drift		5 897
	Renter felleslån		2 088

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

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

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring:	01.02.2024	Tot. utg. i kr.:	8 994	
Fellesutgifter:	Avdrag felleslån			915
	Felleskostnader drift			5 897
	Renter felleslån			2 182

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	477 507	Gjeld siste årsoppg.:	477 507
Klient ajourf. lån:	13 847 710,48	Klient gj. s. årsoppg.:	13 847 710

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132530872, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 29.01.2024: 13 847 710

Andel av saldo: 477 507

Første termin: 30.06.2016 Første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2046)

Avdragsfrihet fram til 01.07.2021. Det har i den avdragsfrie perioden vært en trappevis økning av kapitalkostnadene slik at felleskostnadene ikke vil øke når den avdragsfrie perioden er over.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Laila Margrethe Tryde

Adresse: Smedhagan 6

Postnr/-sted: 3403 LIER

Telefon: Mob.: 90858093

E-post: bratromborettslag@mittusbl.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 29.01.2024

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.01.24 Side 2 av 3

Bratrom Borettslag	Vår ref.:	243/33	Fødselsdato eier:	01.12.1978
Syrinveien 12E	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.12.1978
3408 TRANBY	Eiere:	Ejaz Mustafa, Saira Ejaz Mustafa		
Organisasjonsnr:	948 275 031			

6: Ligning - 2023

Annen formue:	19 478	Gjeld:	477 507	Andre inntekter:	1 416
		Utgifter:	21 958		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	45 000
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	148/165		
Bygningstype:	Rækkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8209.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560944
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.12.1975	Første innflytting:	01.01.1975
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap 2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Mailadresse styret: bratromborettslag@mittusbl.no

Per 14.12.21 har selskapet avtale om Tv/bredbånd med Telia /Get. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Det er parkeringsplass 110 som følger leiligheten.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.01.24 Side 3 av 3

Bratrom Borettslag

Vår ref.: 243/33

Fødselsdato eier: 01.12.1978

Syrinveien 12E

Type: Borettslag tilknyttet

Fødselsdato medeier: 25.12.1978

3408 TRANBY

Eiere: Ejaz Mustafa, Saira Ejaz Mustafa

Organisasjonsnr: 948 275 031

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

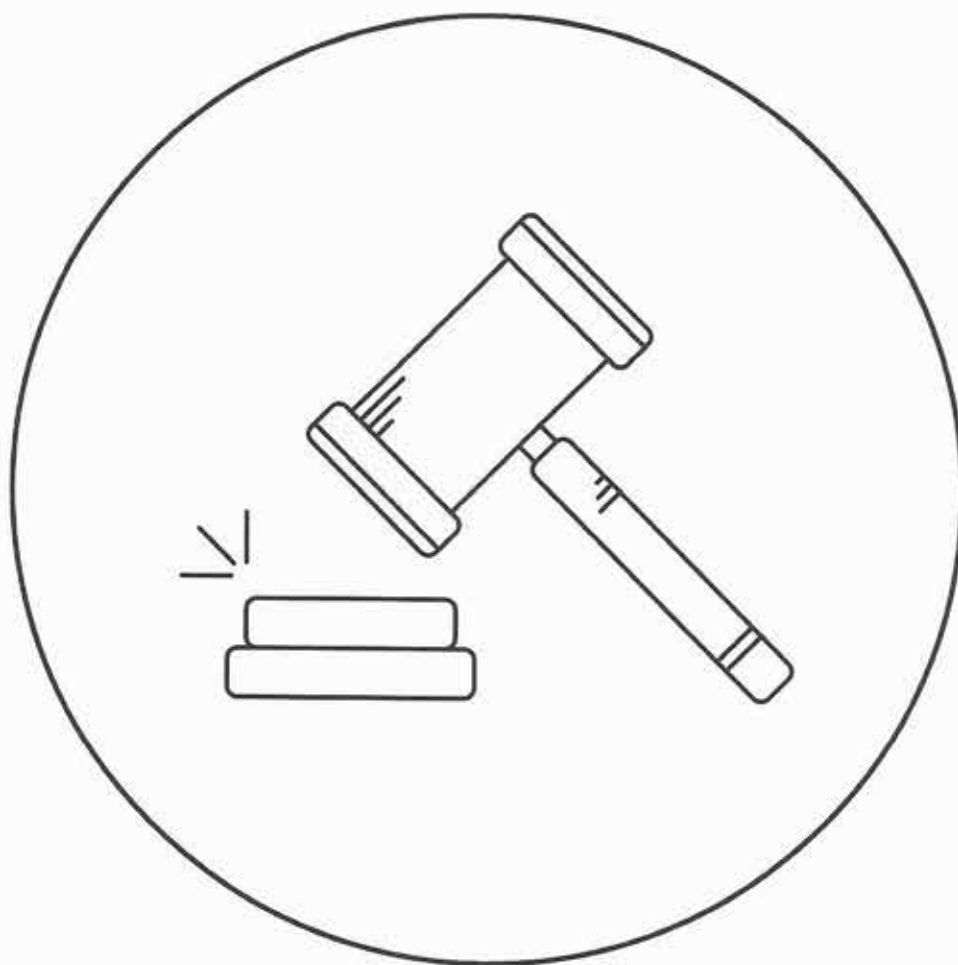
Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

INNKALLING 2023

Bratrom Borettslag

Sted: Tranby Menighetshus

Tid: Torsdag 13.04.2023, kl. 17.00



úsbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bratrom Borettslag

Tid og sted: Torsdag 13.04.2023 kl. 17:00 - Tranby Menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg av medlemmer til styret

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai

5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 126 000,- godkjennes. Ekstern styreleder honoreres kr 58 000,-. Godtgjøring fordeles av styret.

5. Valg av medlemmer til styret

Sittende styre består av:

Styreleder, Laila Margrethe Tryde
Styremedlem, Eirik Hvamstad
Styremedlem, Vibeke Sonja Strand
Varamedlem, Knut Bolstad
Varamedlem, Marianne Borge

Forslag fra valgkomiteen

Styreleder : Laila Tryde, gjenvalg

Styremedlem: Vibeke Strand, gjenvalg

Varamedlem: Marianne Borge og Knut Bolstad, gjenvalg

Valgkomité : Morten Bakke og Vibeke Strand , gjenvalg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Laila Tryde er på valg.

Forslag til vedtak: Laila Tryde velges for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Vibeke Strand er på valg.

Forslag til vedtak: Vibeke Strand for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Knut Bolstad og Marianne Borge er på valg

Forslag til vedtak: Marianne Borge og Knut Bolstad for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai

Innleid styreleder kan ikke velges som delegat.

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat blant styrets medlemmer/varamedlemmer

Styrets innstilling: Ekstern styreleder kan ikke velges som utsending

Nestleder Vibeke Strand velges som utsending

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges nye medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vibeke Strand og Morten Bakke er på valg

Forslag til vedtak: Vibeke Strand og Morten Bakke for 1 år

Arsregnskap 2022 Bratrom Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	689 641	1 093 879
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	522 917	152 080
Tilbakeføring av avskrivning	14 502	14 502
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-438 853	-366 438
Endringer i andre langsiktige poster	-10 433	-204 382
B. Årets endring disponible midler	88 134	-404 238
C. Disponible midler	777 775	689 641
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	25 751	0
Restansekonto	342	6 253
Mellomregning finansieringsforetak	0	210
Forskuddsbetalte forsikr.premie	111 715	103 438
Driftskonto	1 024 205	1 066 527
Leverandører	-327 734	-399 922
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 870	-1 355
Andre påløpte kostnader	-26 806	-78 174
Mellomregning finansieringsforetak	-18 281	0
Påløpte energikostnader	-736	-873
Forskudd / overdekning	-7 812	-6 463
Disponible midler	777 775	689 641

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

Resultatregnskap 2022 Bratrom Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 479 355	2 306 022	2 487 763	2 654 217
Sum leieinntekt		2 479 355	2 306 022	2 487 763	2 654 217
Annens inntekt					
Diverse inntekt	2	306 691	30 255	0	0
Sum annen inntekt		306 691	30 255	0	0
Sum inntekt		2 786 046	2 336 277	2 487 763	2 654 217
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	17 766	17 766	17 666	18 000
Styrehonorar	3	126 000	126 000	126 000	126 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	14 502	14 502	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	747 667	675 436	590 500	638 000
Kostnad eiendom/lokale	6	128 668	114 374	127 600	164 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	419 387	458 011	366 000	350 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	6 500	7 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	89 847	150 514	130 000	65 000
Revisjonshonorar		5 080	4 923	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		80 614	105 563	75 750	81 000
Andre honorar	10	5 167	22 242	0	2 000
Kontorkostnad		551	185	500	500
TV/bredbånd		176 004	144 430	145 000	186 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	249	0	0
Kontingent og gaver		8 700	8 700	8 700	8 700
Forsikring		105 926	98 296	106 000	117 000
Andre kostnader	11	3 525	1 257	9 500	7 750
Sum kostnad		1 935 028	1 948 948	1 720 216	1 780 950
Driftsresultat		851 019	387 329	767 547	873 267
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 991	4 507	18 000	0
Rentekostnad		347 093	239 756	226 520	406 662
Netto finansposter		328 101	235 249	208 520	406 662
Årsresultat		522 917	152 080	559 027	466 605
Overført til/fra annen egenkapital		512 484	-52 302	0	0
Andre overføringer		10 433	204 382	0	0
SUM OVERFØRINGER		522 917	152 080	0	0

Balanse 2022 Bratrom Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	295 534	295 534
Bygninger	4	5 608 044	5 608 044
Andre fellesanlegg	4	83 387	97 889
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	100	100
Øremerkede bankinnskudd	13	1 031 186	1 020 753
Sum anleggsmidler		7 018 251	7 022 320
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		342	6 253
Kundefordringer		25 751	0
Andre kortsiktige fordringer	14	0	210
Forskuddsbetalte kostnader		111 715	103 438
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 024 205	1 066 527
Sum omløpsmidler		1 162 013	1 176 428
SUM EIENDELER		8 180 264	8 198 749

Balanse 2022 Bratrom Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Fond	18	1 031 186	1 020 753
Annen egenkapital		-8 737 769	-9 250 253
Sum opptjent egenkapital		-7 706 583	-8 229 500
Sum egenkapital	15	-7 703 683	-8 226 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	14 194 709	14 633 562
Borettsinnskudd		1 305 000	1 305 000
Sum langsiktig gjeld		15 499 709	15 938 562
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 812	6 463
Leverandørgjeld		327 734	399 922
Påløpne renter		2 870	1 355
Annen kortsiktig gjeld	17	45 822	79 047
Sum kortsiktig gjeld		384 238	486 787
Sum gjeld		15 883 947	16 425 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 180 264	8 198 749
Pantstillelser	19	15 499 709	15 938 562

Sted: _____

Dato: _____

Laila Margrethe Tryde
Styreleder

Vibeke Sonja Strand
Styremedlem

Eirik Hvamstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 762 620	1 733 562
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	100 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	316 216	233 334
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	400 519	238 902
Sum	2 479 355	2 306 022

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	306 691	30 255
Sum	306 691	30 255

Konto 3990 består blant annet av reduksjon på kostnad fra 2016, og viderefakturering av kostnader til beboere.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	17 766	17 766
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	126 000	126 000
Sum	143 766	143 766

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 608 044	295 534	145 021
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 608 044	295 534	145 021
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	61 634
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 608 044	295 534	83 387
Årets avskrivninger :	0	0	14 502
Anskaffelsesår :	1975	1974	2018
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 29 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 148, b.nr 165 i Lier kommune. Eietomt på 8 209,3 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.SP560944.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	7 795	6 801
6260 Fjernvarme	739 872	668 635
Sum	747 667	675 436

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	62 084	59 869
6360 Annet renhold	3 240	3 240
6362 Skadedyrutryddelse	47 672	45 545
6392 Containerleie/tømming	5 794	5 720
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 879	0
Sum	128 668	114 374

Konto 6360: gjelder renhold av avfallsdunker.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	419 387	458 011
Sum	419 387	458 011

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens Bevar vedl.h - HMS	5 625	6 500
Sum	5 625	6 500

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	6 793	69 600
6602 Vedlikehold VVS	9 946	0
6605 Garasjeutgifter	69 600	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	11 437
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	59 477
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	3 508	0
Sum	89 847	150 514

Konto 6605: Gjelder felleskostnader garasjer.

Styre mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 132	2 277
6720 Juridisk honorar	0	6 563
6730 Teknisk honorar	3 035	13 402
Sum	5 167	22 242

Konto 6714: Gjelder blant annet e-post i portalen, utarbeidelse og utsendelse av endring av felleskostnader.
Konto 6730: Gjelder befarings og oppfølging.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	1 100	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 100	0
7770 Betalingskostnader	949	950
7773 Omkostninger innkreving	379	313
7795 Husleietap	-2	-6
Sum	3 525	1 257

Note 12 - Aksjer og andeler

Antall aksjer i TVS: 1, pålydende 100. Bokført verdi 100.
Andelene er ombyttet til aksjer i forbindelse med gjennomført skattemessig omdannelse fra AL til AS.

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	210
Sum	0	210

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	2 900	0	2 900
Opptjent egenkapital			
Fond	1 020 753	10 433	1 031 186
Årets resultat	-9 250 253	512 484	-8 737 769
Sum opptjent egenkapital	-8 229 500	522 917	-7 706 583
Sum egenkapital	-8 226 600	522 917	-7 703 683

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

**DNB Boligkreditt AS
v/DNB Bank ASA**

Refinansiering og
låneopptak for
rehabilitering

12132530872

Annuitet

2016

3.69 %

31.03.2046

15 600 000

14 633 562

438 853

14 194 709

12 129 048

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132530872	29	489 473	14 194 717

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	736	873
2980 Andre påløpte kostnader	26 806	78 174
2985 Mellomregning finansieringsforetak	18 281	0
Sum	45 822	79 047

Konto 2980 gjelder blant annet kostnader som tilhører 2022.

Note 18 - Fond

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2022	2021
Inngående balanse	1 020 753,00	816 371,02
Innbetalt til vedlikeholdsfond	0,00	200 000,00
Renter vedlikeholdsfond	10 433,00	4 381,86
Utgående balanse	1 031 186,00	1 020 752,88

Fond til fremtidig vedlikehold

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	14 194 709
Innskuddskapital	1 305 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	15 499 709
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 986 966

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

Resultat og balanse med noter for Bratrom Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bratrom Borettslag

Styreleder	Laila Margrethe Tryde (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Vibeke Sonja Strand (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Eirik Hvamstad (sign.)	09.03.2023



Til generalforsamlingen i Bratrom Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bratrom Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 16. mars 2023
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Bratrom Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Laila Margrethe Tryde
Styremedlem, Eirik Hvamstad
Styremedlem, Vibeke Sonja Strand
Varamedlem, Knut Bolstad
Varamedlem, Marianne Borge

Styret i Bratrom Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann

Virksomhetens art

Bratrom Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bratrom Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 948275031
Bratrom Borettslag består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bratrom Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560944. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Bratrom Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Vask av beholdere for renovasjon
- Utsetting av feller mot mus/rotter fra Anticimex
- Kontroll av lekeplass og utskifting av sand i sandkasse
- Tømt kummer for slam
- Taksjekk er gjennomført

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 møter og behandlet 21 saker.

1 beboermøte

Vi har hatt fokus på kostnadene pga økte renter på lån og andelseiernes strømreregninger. Vi informerer om at den enkelte kan vurdere overgang til Usbl strøm som gir medlemsrabatt hos Polarkraft på 2%.

- * Gitt informasjon om renter og avdrag pr sms
- * Hovedfokus har vært ordinær drift og nødvendig løpende vedlikehold
- * Rotteplager i borettslaget er håndtert av Anticimex gjennom avtalen borettslaget har med If forsikring.

Oppgaver som venter

- * Gjennomføre tiltak som hindrer rotter inn i leilighetene
- * Vurdere nedgravd renovasjon

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2023



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den _____ (dd.mm.åå). _____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bratrom Borettslag torsdag 13.04.2023 kl. 17:00 - Tranby Menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: ~~Boligbyggelaget Usbl v/~~

STYRELEDER WILHA TRYDE

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

v/WINDA HAGEN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

MARIANNE BORBE

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styrehonorar på kr. 126 000,- godkjennes. Ekstern styreleder honoreres kr 58 000,-. Godtgjøring fordeles av styret.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 126 000,- ble godkjent

5. Valg av medlemmer til styret

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Laila Tryde er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: LAILA TRYDE for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Vibeke Strand er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: VIBEKE STRAND for 2 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Knut Bolstad og Marianne Borge er på valg

Vedtak:
Valgt ble: KNUT BOLSTAD for 1 år.

Valgt ble: MARIANNE BORGE for 1 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai

Innleid styreleder kan ikke velges som delegat.

Vedtak:
Valgt ble: STYRET VELGØR

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges nye medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vibeke Strand og Morten Bakke er på valg

Vedtak:
Valgt ble: VIBEKE STRAND
MORTEN BAKKE

Laila Tryde
Møteleder

Marianne Borge
Protokollvitne

Vedtekter for Bratrom borettslag

org nr 948 275 031 tilknyttet USBL Lier

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.oktober 1974, sist endret den 10.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Lier kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet USBL Lier som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra stoppekraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, radiatorer, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, badekar/dusj og vasker, , apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. I tillegg gjelder dette terrasser i 1.etg og levegger

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

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

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

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

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

(8) Når andelseier har behov for å bruke fellesforsikringen på skader oppstått innen for sitt ansvarsområde betaler andelseier selv 50 % av forsikringens egenandel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering og parkeringshus.

I Borettslag med parkeringshus og opparbeidede henstillingsplasser for biler er det forbudt for andelseiere og deres husstand (evnt. fremleietakere og deres husstand) og parkere på lagets interne veier.

Andelseier som eier eller disponerer bil (evnt. firmabil) har - i den utstrekning det er ledige plasser i fellesgarasje - rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand (evnt. fremleietaker eller deres husstand) eier eller disponerer bil.

Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

HUSORDENSREGLER

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget vårt er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, at vi samarbeider og deltar i fellestiltak i borettslagets regi. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre boområde så trygt og trivelig som mulig. Unødvendig kjøring og parkering skal unngås. All kjøring skal foregå i gangfart. Gjester skal henvises til å bruke parkeringsplassen. Parkeringsplassen er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere på sine respektive garasjeplasser.
2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men de må ta hensyn til blomster og busker, samt andre som benytter området.
3. Lyd fra musikkanlegg, selskapeligheter o.a. kan være til sjenanse for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Man må iakttas vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med sine naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før evt. selskaper som kan skape forstyrrelser avholdes.
4. Banking og boring skal unngås i tiden 21.00 – 07.00
5. Festing av antenner, skilt, stikkontakter, lamper, o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret. Ved oppsetting av markiser, gjerder, mur og liknende, samt ved utskifting av markiseduk skal det søkes skriftlig til styret. Slike forslag skal behandles innen 14 dager fra søknaden er mottatt.
6. Stell og vedlikehold av utearealet foretas av hver enkelt borettslaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leiligheten vedkommende bor i.
7. Næringsvirksomhet må godkjennes av styret.
8. Husdyr i leilighetene tillates. Dog må den enkelte eier forplikte seg til å behandle dyret sitt på en måte som fører til at det ikke er til besvær for de øvrige beboerne i borettslaget. Ved ferie eller annet fravær skal dyret enten tas med eller plasseres på egnet sted f.eks. kennel eller pensjonat.

Hundehold – Hunder skal holdes i bånd. Evt. avføring skal fjernes umiddelbart.

Kattehold – Kattehold er **forbudt** i Bratrom borettslag f.o.m. 12.05.1993

Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret forlange dyret fjernet.

9. Det er ikke tillatt med store installasjoner i hagene som vil være til stor sjenanse for naboer og andre beboere. Dette innbefatter blant annet trampoliner, basseng,

badestamper og liknende.

10. I Bratrom borettslag skal utelyset være på i hver leilighet. Pærene i utebelysningen skal skiftes av beboer. Det kan brukes spare- og LED pærer, men styrken skal tilsvare en 40W glødepære.
11. Utbygging av terrasser og endring av levegger kan gjøres på fritt grunnlag av beboerne. Dog må borettslagets fargevalg følges. Før endring gjøres må det innhentes skriftlig godkjenning av de nærmeste tilstøtende beboere. Dette sendes styret for arkivering.
12. Meldinger fra styret til borettslaga ved rundskriv, oppslag eller på annen måte skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Utskriftsdato: 26.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	165	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Syrinveien 12E, 3408 TRANBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
9203776	9130	20.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	640
28057709	6500	20.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	410
5689300007	6260	20.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	956
68648499	2653	31.12.2023	Stipulert forbruk	509

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lier VVA KF

Utskriftsdato: 26.01.2024

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	165	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Syrinveien 12E, 3408 TRANBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	139 149,91 kr
Vann	111 442,39 kr
Sum	250 592,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	289 m3	28,20 kr	1/1	0 %	8 149,80 kr	22 447,20 kr
Målt forbruk avløp	289 m3	41,73 kr	1/1	0 %	12 058,52 kr	33 213,10 kr
Årsavgift vann fastledd	29 stk	1 893,75 kr	1/1	0 %	54 918,75 kr	18 306,25 kr
Årsavgift avløp fastledd	29 stk	1 295,00 kr	1/1	0 %	37 555,00 kr	12 518,34 kr
				Sum	112 682,07 kr	86 484,89 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	148	Bnr:	165	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Syrinveien 12E, 3408 Tranby						
Eier:	Bratrom Borettslag						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	8209 m ²						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	? m ² . Må måles opp.
Byggtype:	Leilighet i rekkehus.
Angivelse av alder:	1974.

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	Nei.
---	------

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Lier kommuneBygningssjefen
Avd. Bygningskontroll**Midlertidig brukstillatelse**

(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr.

503.1 - 148/13

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr. 148 br.nr. ¹⁶⁵
Parsell av g.nr. br.nr. 13 br.navn
Adresse: Syrinvegen 12, Tranby br.navnLier bygningsråds sak nr. 282/74.
Bygningssjefens godkjenning, skriv datert

Byggherre:

Lier Boligbyggelag, Hyllvegen 15, 3408 Tranby

Byggemelder: Buer & Buer, Skien

Ansvarshavende:

Helge Buer, Ordingsgt. 11, 3700 Skien

Arbeidets art:

Nybygg

Bygningens art:

Rekkehus med 7 leiligheter.

Ovennevnte byggarbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den 6/1-76. ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre

Ansvarshavende:

Mangler:

1. Ventilering av tørkeskap

Frist:

1/3-76.

Lierbyen, 6.1.1976

R. Guddal
bygn.ktr./saksbeh.

Lier kommune

Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest

(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr.

503.1 - 148/165

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr. **148** br.nr. **165** br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: **Syrinvegen 12**

Lier bygningsråds sak nr. **282/74**
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre:

Lier Boligbyggelag, Hyllvegen 15, 3408 Tranby

Byggemelder:

Buer & Buer v/H. Buer, postboks 56, 3701 Skien

Ansvarshavende:

Buer & Buer

Arbeidets art:

Nybygg

Bygningens art:

Rekkehus

Gebyr kr. **890,-** er betalt den **16.12.1974**

Tilskudd til offentlig renseanlegg kr. er betalt den

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den **11.7.1978**

Anmerkninger:

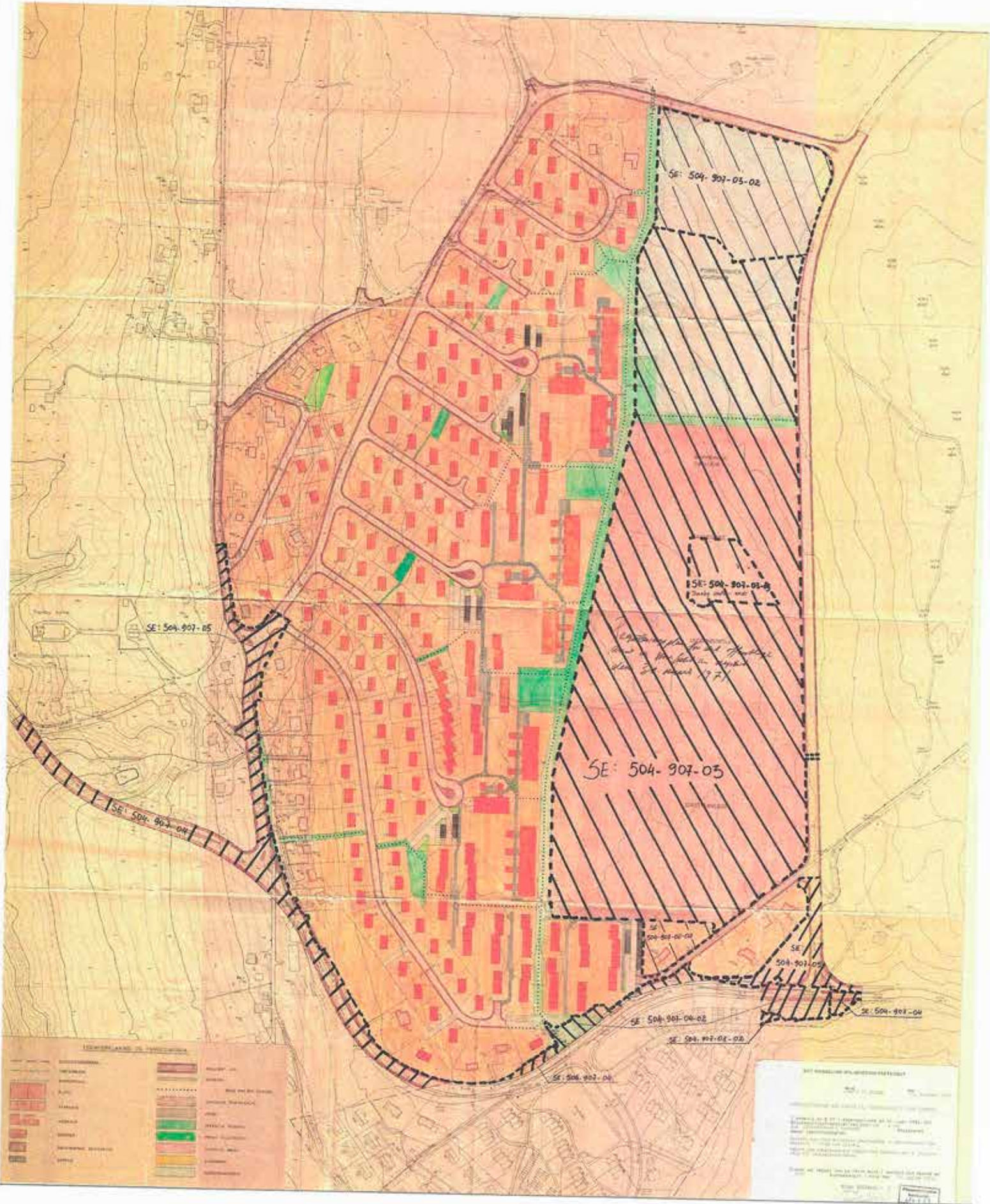
Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre

Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den **14. juli 1978**

R. Langum
Bygn.ktr./saksbeh.



SE 504-907-05

SE 504-907-05-02

SE 504-907-05-01-B

SE 504-907-05

LEGEND

[Red Box]	Residential	[Red Box]	Street
[Green Box]	Park	[Green Box]	Water
[Blue Box]	Water	[Blue Box]	Canal
[Orange Box]	Industrial	[Orange Box]	Other

Handwritten note:
 A portion of the land here
 was in the hands of the
 State of Oregon 1972

NOT A CONTRACT OR WARRANTY

This map is a representation of the land shown on the original survey and is not a contract or warranty of any kind. It is intended for informational purposes only and should not be used for legal or financial purposes without the assistance of a qualified professional.

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.nowww.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	148	Bruksnr.	165	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Syrinveien 12E, 3408 Tranby						

0300 Grunnkart.



*Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.*

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 Lierwww.lier.kommune.no

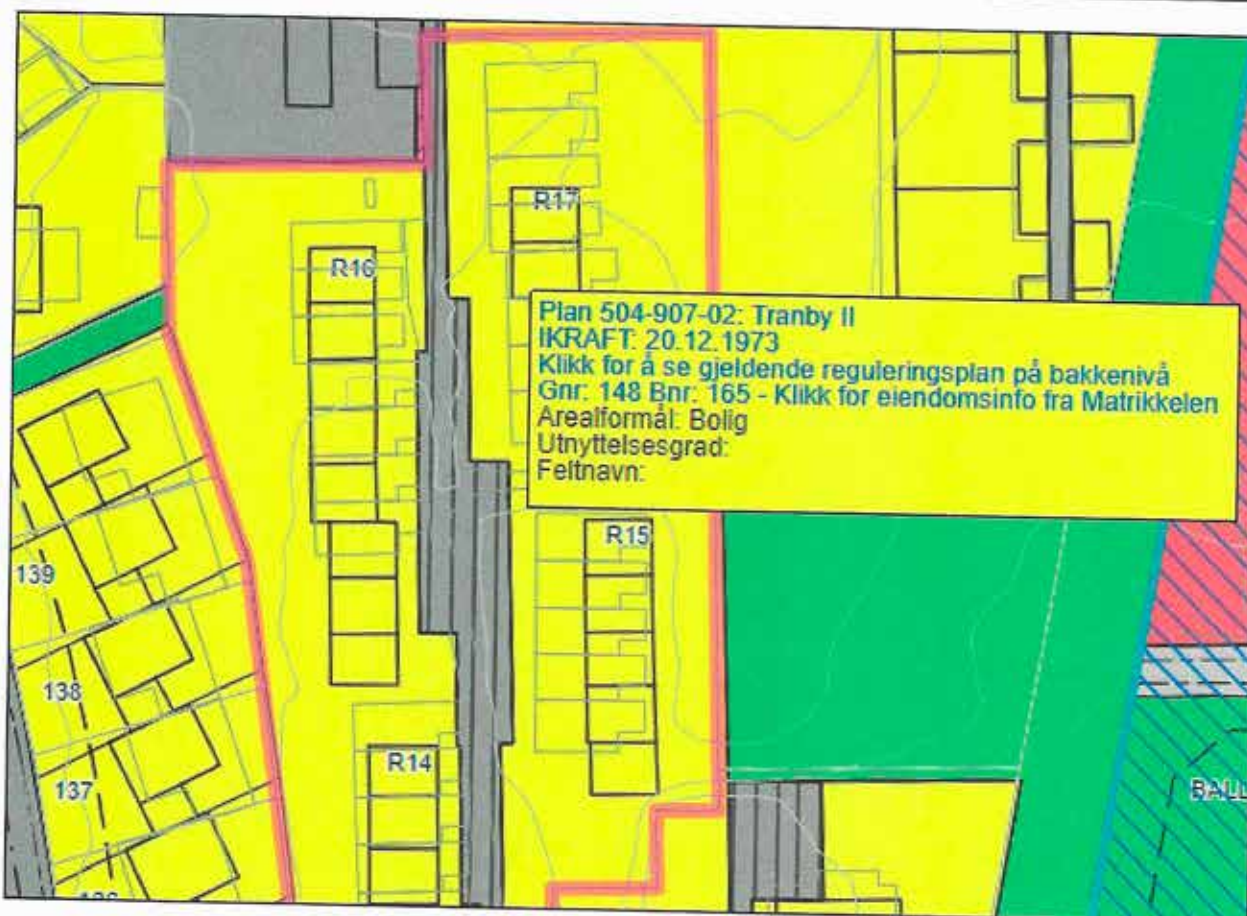
Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	148	Bruksnr.	165	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Syrinveien 12E, 3408 Tranby						

0300 Grunnkart.

Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 Lierwww.lier.kommune.noTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	148	Bnr.	165	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Syrinveien 12E, 3408 Tranby						

1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmeside (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv>, endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. desember 1973

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRANBY II

A. FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige justeringer av bebyggelsens plassering kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 2

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 3

Byggemelding til bygningsrådet skal være bilagt skisse som viser terrengbehandling rundt boligene samt plassering av tørkestativ, søppeldunker o.l. Eksisterende vegetasjon av verdi skal søkes best mulig bevart. Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 4

Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 5

- a. Det skal være plass for 1 garasje samt 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn for hver av de frittliggende bolighusene og for hvert av kjedehusene.
- b. For rekkehus og blokk skal det være 1 garasjeplass pr. leilighet. I tillegg til de garasje- og oppstillingsplasser som er vist på planen, forutsettes minimum 325 plasser i blokkens underetasje.
- c. Avkjørsler skal være horisontale, minst 1,5 m fra opparbeidet vegkant.

§ 6

Garasjer under § 5a skal plasseres i eller sammenbygges med bolighuset. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne frittliggende garasjeplassering når det er forbundet med store

vanskeligheter å plassere garasjen sammen med boligen. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7

Garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den skal bygges senere.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, meddeles av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

**B. BESTEMMELSER FOR BOLIGHUSENE NR. 4 - 126 OG FOR AREALET
GNR/BNR 124/68**

§ 1

Boligene skal oppføres i en etasje. Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde for en etasje skal maksimalt være 350 cm.

§ 2

Boligene skal ha takvinkel på fra 21 til 24 grader. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate endret takvinkel eller flate tak for grupper av hus som til sammen utgjør en naturlig enhet, eller i enkelte tilfeller hvor dette etter bygningsrådets skjønn harmonerer med omgivelsene på en gunstig måte.

C. BESTEMMELSER FOR KJEDEHUS NR. 133 - 140

§ 1

Boligene skal oppføres i en etasje med maksimal gesimshøyde på 350 cm.

§ 2

Takvinkel og takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

D. BESTEMMELSER FOR REKKEHUS NR. R 1 - R 23**§ 1**

Rekkehusene skal oppføres i to fulle etasjer og være vertikaldelte. I skrånende terreng kan rekkehusene, hvor det er naturlig, være på 1 etasje + underetasje. Gesimshøyde ved flatt terreng skal maksimalt være 650 cm.

§ 2

Takvinkel og takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

E. BESTEMMELSER FOR BLOKKER NR. B 1 - B 9**§ 1**

Blokkenes etasjetall skal være maksimum 4 etasjer. For blokk B 2, B 5 og B 8 skal etasjetallet være 3 etasjer.

§ 2

Takvinkel og takform skal være den samme for alle hus i en gruppe.

§ 3

På arealet mellom hver gruppe av blokker kan bygningsrådet tillate oppført bygning/tilbygg i 1 etasje for eventuelle fellesfunksjoner (fellesvaskeri, møterom e.l.).

F. BESTEMMELSER FOR BOLIG-/ HYBELHUS NR. 569 - 576**§ 1**

Husets skal oppføres i to etasjer med maksimal gesimshøyde på 650 cm.

§ 2

Husets takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

G. BESTEMMELSER FOR FORRETNINGER / KONTORER**§ 1**

På arealet tillates bare oppført bygninger for virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 2

- a. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet etter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.
- b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2. etasjer.

§ 3

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Utnyttelsesgraden, forholdet mellom totalt gulvareal og brutto grunnareal (se definisjon) skal ikke overstige 1,0 og minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget.

§ 5

Definisjon av utnyttelsesgrad:

$$= \frac{\text{Brutto gulvareal}}{\text{Brutto grunnareal}}$$

Brutto gulvareal er bruttoarealet av samtlige utnyttede etasjer målt til utvendig side av vegg. I gulvarealet for forretningsbygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller.

Brutto grunnareal er hele tomtearealet inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

(Kilde: NBI rapport 1970, nr. 50, side 9)

§ 6

All av- og pålessing skal skje på forretningsområdets grunn. Det skal innen forretningsområdet være tilstrekkelig biloppstillingsplasser til å dekke behovet etter bygningsrådets skjønn.

§ 7

Eventuelle gjerder på forretningsområdet må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerder bør vises på den samlede beplantningsplan.



Skatteetaten

Dato
14.03.2024

U.off. offl. § 13, sktlvl § 3-1

MORTEN ERLING RØDSETH
SONDREVEGEN 2 N H0101
0378 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3312 LIER

Organisasjonsnr 948 275 031 Andelsnr 23

Eiendommens adresse:

Syrinveien , 3408 TRANBY

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 908 995
Som sekundærbolig:	kr 3 454 182

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonse deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.385,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.328,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.882,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.882,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1450,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storby Samarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.



RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.24



Advokat Morten Rødseth

Strøket 9
1383 Asker

Telefon: 951 63 257

E-post: morten@advokat.aker

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse	Postnr.	Poststed
Syrinveien 12E	3408	Tranby
Gnr.	Bnr.	
148	165 i Lier kommune	

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Morten Rødseth** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)	Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)	Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr. Poststed		

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Advokat Morten Rødseth
Adresse: Strøket 9, 1383 Asker
Telefon: 951 63 257