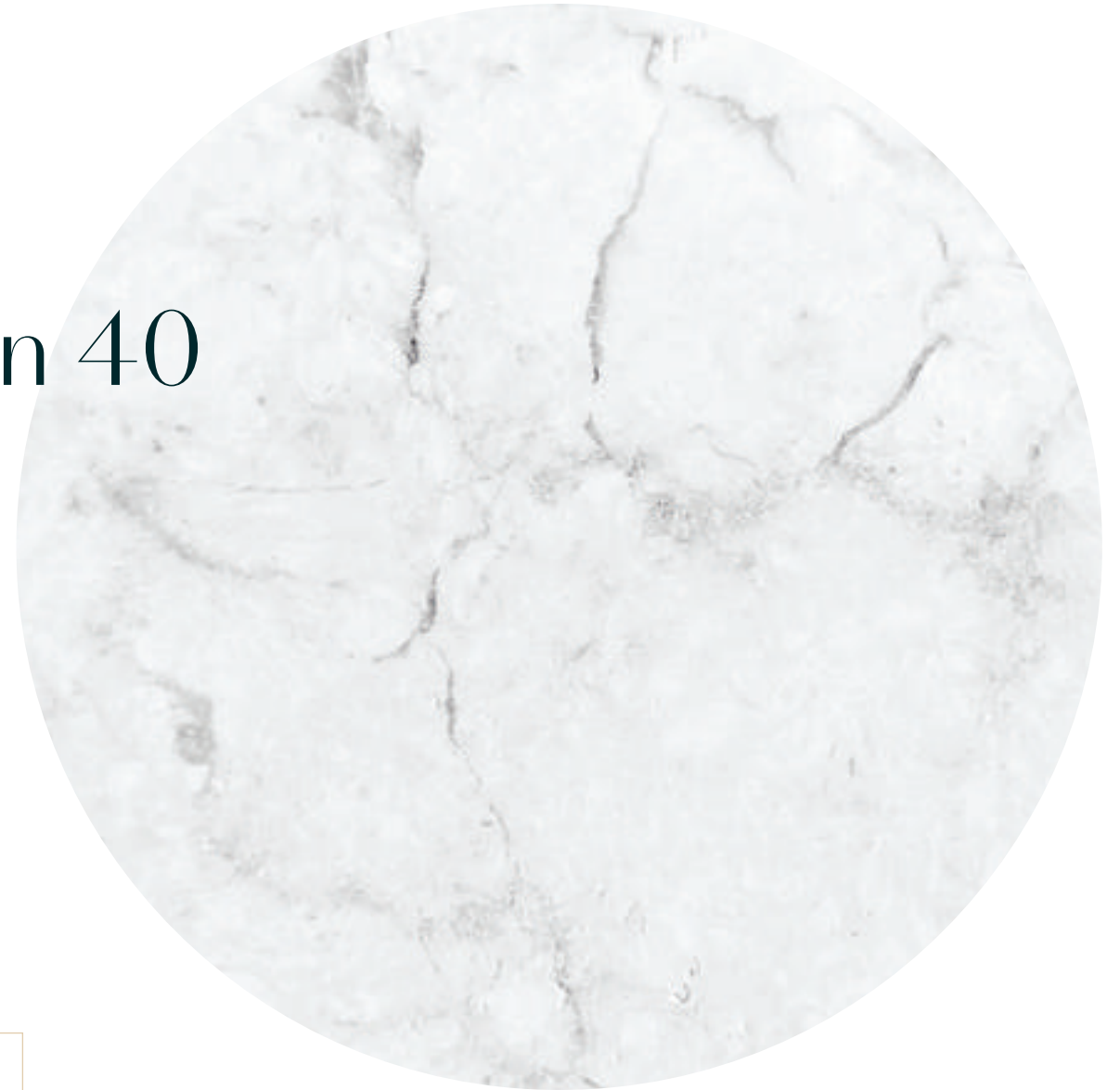


Traverveien 40



Velkommen til

Traverveien 40



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

DISEN/ÅRVOLL

Lys og gjennomgående 3R topp/-endeleilighet - Vestvendt balkong 5 kvm - VV/fyring ink. - Vinduer 2025 - Parkeringsleie*

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	186 910,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 486 472,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 562,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no




SALÓN des FLEURS



Kort fortalt

- Velkommen til en lys og hyggelig 3R topp/-endeleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Disen/Årvoll. Leiligheten er gjennomgående og har en perfekt internbeliggenhet, høyt og fritt med flott utsyn fra tre kanter. Perfekt for deg som ønsker å bo i umiddelbar nærhet til både marka og sentrum!

- Lekker 3R toppleilighet med flott utsikt
- Vestvendt balkong på ca. 5 kvm med svært gode solforhold
- Varmtvann, fyring, TV og internett er inkludert i f.kost
- Helt nye vinduer, balkong m/balkongdør og fasade fra 2025
- Svært lavt strømforbruk
- Leiligheten er nymalt
- Kjellerbod på ca. 4 kvm og loftsbod med gulvareal på ca. 12 kvm
- Parkeringsleie
- Ingen dokumentavgift
- Felles sportsbod, hobbyrom og treningsrom
- Sentral og tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til marka og sentrum

Arealer og innhold

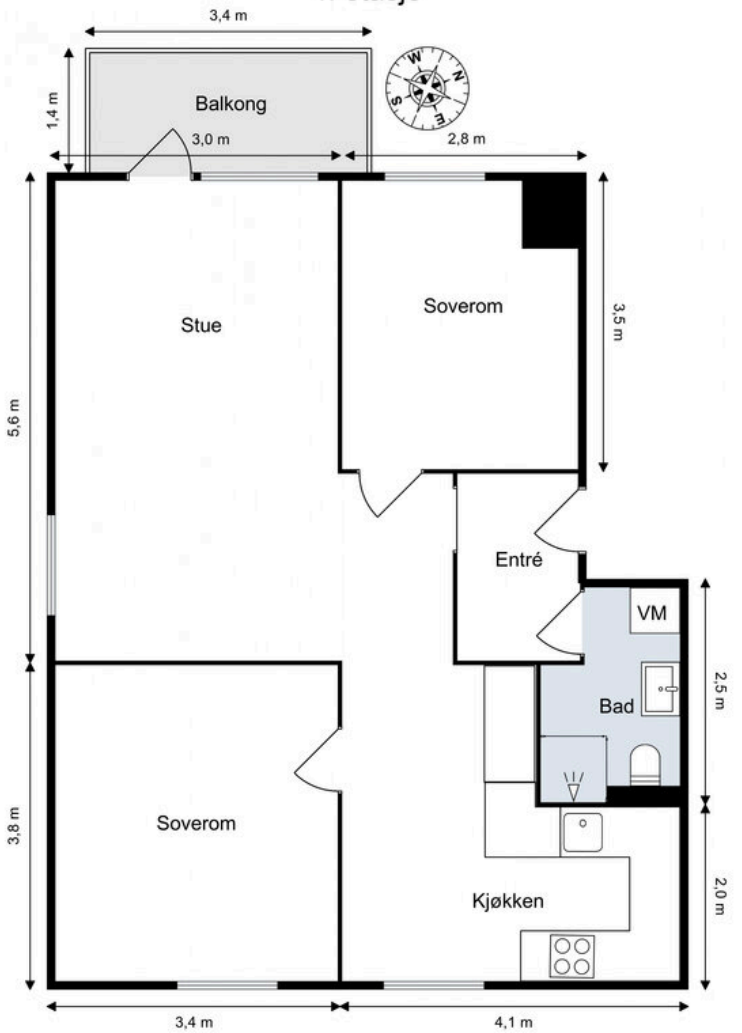
BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Traverveien 40, 0588 OSLO
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning.














SALÔN des FLEURS








SAMSUNG








FLOWER POETRY
STILLEBEN





















Informasjon

Traverveien 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0193/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Traverveien 40, 0588 OSLO
Gnr 85, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 118 i Tonsenjordet Borettslag, org.nr. 948538873

Selger
Steinar Ugelstad

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
186 910,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 476 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 486 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 495 772,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 12 m^2.
- En kjellerbod på ca. 4 m^2.
Det gjøres oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,48 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm med svært gode lys- og solforhold.

Stilrent HTH-kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum(2023) og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert platetopp og stekeovn (2025). Kullfilterventilator over kokeplass. Det er plass til et lite spisebord ved kjøkkenet.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom i hver sin ende av leiligheten. Svært romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringplass i skyvedørsgarderobe med speildører. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2
4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i

dusjsonen.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser - både med lader og uten - pris fra 200 - 600 i mnd. Ca 6-7 på venteliste på de to ulike typene.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se notat under for arbeide med nye baderom utført av USBL, Teknisk avdeling i 2011). Våtromsertifikat foreligger datert 18.4.2011. Ny vask fra 2025 er koblet til av bror til eier, som arbeider til daglig med rørlegger- og elektrikerarbeid, derfor er det for ordens skyld krysset av på både faglært/ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Se over

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: USBL, Teknisk avdeling, PB 4764 Sofienberg, 0506 Oslo. (i alt 9 firmaer har utført alle badene i borettslaget)
Våtromssertifikat utstedt av USBL / S-Bygg AS, Oslo, 18.4.2011

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja mye er nytt, fasade, vinduer, verandadør. Startet i denne blokken før jul 24 og ferdig nå i april 25. Borettslaget leide inn div bedrifter. De to hovedentreprenøren er Oslo Murmesterbedrift AS gjorde fasaden og diverse utvendig arbeider, tak rengjort, spylt samt branndører nede i kjellere og Takst & Vindu Spesialisten, Smalvollveien 6, Oslo byttet alle vinduer og verandadører. Detaljer ellers bes kontakte Styret i Tonsenjordet borettslag.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De har gravd rundt alle blokkene i tur og orden og drenert rundt alle blokkene.
Arbeidet utført etter oppdrag fra styret i Tonsengjordet Borettslag som kan kontaktes for info om nødvendig.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet til AMS måler en 3-4 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken fra HTH, iflg. forrige eier er leiligheten pusset opp i 2015-17. Oppgradert med ny komfyr pluss koketopp med induksjon i 2025, samt ny vask for et par år siden. Vask installert i regi av borettslaget ved faglært, for noen år tilbake. Komfyr fra 2025 er koblet til av bror til eier, som arbeider til daglig med rørlegger- og elektrikerarbeid.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Styret i Tonsenjordet borettslag har egen vaktmester ansatt som kontrollerer slikt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Setningsskader på bygård er utbedret av Oslo Murmesterbedrift nå under

oppussing. Noe slitasje på gulv deriblant ved terrassedør.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport medfølger i salgs oppgaven.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave av 2017

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er varslet at om 2 år vil felleskostnadene vil kunne øke med mellom 500 til 1000 kr.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasejskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2025.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass. prod, 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m^2, epoxy e.l. er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med fasadeplater. Rekkkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 562,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: Kr. 4 514,-
Lån/Renter: Kr. 838,-
Tv og internett, inkl. kapasitet 50 Mbps: Kr. 210,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 207 117,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 828 469,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 260 andelsleiligheter.
Tonsenjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948538873, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Annet vedlikehold
- Det ble i januar anskaffet ny vaskemaskin til vaskerom i Traverveien 17/19
- Det er skiftet ut noen defekte radiatorer og kraner. Det er jobbet med diverse forsikringssaker blant annet vannskader.
- I juni 2023 ble hekkene klippet av innleide ressurser
- Sommeren 2023 hadde borettslaget innleide gartnere for å rydde opp i busker utenfor Traverveien 33/35.
- Bytting av callinganlegg i nr 30
- Bytte av ett vindu i nr. 15

Større vedlikehold:
- 2022-2024 Forprosjekt, vindu/balkong/etterisolering.
- 2021-2024 Drenering rundt blokkene, samt bytte av stoppekraner.
- 2021-2023 Byttet forretningsfører fra Usbl til Obos.
- 2021 Utarbeidet tilstandsrapport.
- 2020 Calling anlegget, utbedring og vedlikehold.

- Styreleder informerer -
Det pågår en omfattende rehabilitering nå av fasade, balkonger, vinduer/balkongdør og oppgangene. Dette vil gjøre at totale felleskostnader inkl nedbetaling av gjeld vil øke til over kr 7000 neste år.
Prosjektert er planlagt å være ferdig oktober 2025.

Etter dette vil total fellesgjeld for leiligheten ende på ca. kr. 410 000,-.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart par dager etter budaksept.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 186 910,- pr. 07.05.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208442279
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo 48 596 698,00
Innfrielsesdato: 30.12.2054
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Avdragsfrihet til og med Desember 2026

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208442279
Restsaldo: 186 910,38
Kapitalkostnader: 811,33
Avdragsfrihet opphører i Desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Fellesformue

Kr 14 021,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kr. 2.847.262,-. I 2024 det budsjettert med et underskudd på kr. 807.500,-.
Underskudd skyldes oppgraderinger av fasade, vinduer, balkonger m.m..

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Ved anskaffelse av dyr, ta først kontakt med styret.
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for beboerne. Sjeneres naboene av bjeffing vil det være brudd på kontrakt.
Det er viktig å ta hensyn hvis det bor folk i oppgangen din med allergier.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets eiendom.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 3786243

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 116 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en naturskjønn og barnevennlig beliggenhet på Disen/Årvoll, et populært område for de som liker trening, tur og friluftsliv. Rett bak borettslaget ligger inngangen til Lillomarka, med varierte sykkelstier, koselige turstier, Oslo Skisenter og flotte skiløyper. Alpinanlegget tilbyr bakker for både store og små,

med gode forhold for både vanlig skikjøring og pudderkjøring på de beste vinterdagene. Grefsenkollen, med servering og spektakulær utsikt, er et populært turmål, og her arrangeres musikkfestivalen "Over Oslo" hver juni. Isdammen, det nærmeste badevannet, tilbyr også en oppusset hytte for utleie og et populært klatrefelt.

Til tross for nærheten til marka, er det kort vei til sentrumsfasiliteter. Årvoll Senter og Aker sykehus har gode kollektivtilbud (buss nr. 26, 31 og 58), og 31-bussen går hele natten fra sentrum. De grønne bussene som går fra Bjerke er 380 og 390. Årvollskogen er et flott alternativ for deg som ønsker både nærhet til naturen og enkel adkomst til sentrum.

Rett ved boligen har du den populære og hyggelig nabolagskafeen "Kaffe og Brød" som er ca. 500 m unna leiligheten.

Storo Storsenter, med sine 130 butikker, spisesteder og tjenester, ligger i kort avstand fra leiligheten. I nærheten finner du også Norges største IMAX-kino, som åpnet i mars 2018 med 11 saler for en enestående filmopplevelse.

Grøntområdene i Torshovdalen og Torshovparken ligger en kort spasertur unna, med store grøntarealer og sittegrupper. Torshov byr også på flere servicetilbud som nisjebutikker, kaféer og restauranter, og Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag er absolutt verdt et besøk.

Akerselva strekker seg over 8 km fra Maridalsvannet til Bjørvika, og byr på en kombinasjon av markatur og bytur langs en historisk elv. Elva passerer 20 fosser, 45 bruer, og flere badeplasser, inkludert en i Nydalen som ligger i nærheten av leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en tilsynsrapport på våningshus som er ferdigattestert 10.06.1959.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom, datert 29.01.2010.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Avvik: Det er tegnet inn et separat toalettrom og bad på byggemeldte tegninger. Dette er i dag et bad.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak 13.03.2019
Statens vegvesen, Vegavdeling Oslo jobber med gange og sykkeltiltak langs Rv 4 Trondheimsveien mellom Årvoll skole - Muselunden. Hensikten med tiltakene er å

tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange. Sykkeltiltaket har som mål å øke trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående langs sykkelrute Rv 4. Det er et høyt antall syklister og fotgjengere på strekningen, og det er et stort behov for å skille gående og syklende. For å nå målene om økt sykkelandel må det tilrettelegges og andelen syklister må dobles. Da er det viktig å skille gående og syklende for å minimere konfliktnivået mellom disse trafikantgruppene. Strekningen er også skoleveg. Strekningen er en del av sykkelrute Rv 4, og er prioritert i 2025-nettet i plan for sykkelveinett som ble vedtatt av bystyret 23.05.2018. Prosjektet vil også berøre bussholdeplass Bjerke, retning sentrum nord for krysset. Denne bussholdeplassen betjenes i dag av flybussen og en mindre oppgradering påregnes. Gang- og sykkelvegen brukes som skoleveg, og til fritidsaktiviteter. Sykkelrute Rv 4 er en viktig forbindelse i sykkelvegnettet og mellom ulike målpunkt i nærområdet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201904064

Refstadveien 60 - 74 - Planforslag til politisk behandling - Næring
Saksnummer 201915380 - Reguleringssak
Mottatt sak 23.09.2019
Hensikten med prosjektet er å følge opp intensjonene i planprogram for Bjerke med en bymessig fortetting og etablering av et urbant tyngdepunkt i nordområdet av planen. Det skal legges til rette for næring og bolig.
For næringsdelen er hensikten å etablere et lokalt handelshus i kombinasjon med helsefunksjoner.
Bydelstilbud som bibliotek eller tilsvarende ønskes også opprettholdt.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201915380

Refstadveien - Utarbeidelse av planforslag - Oppgradering av Refstadveien til bygate
Saksnummer 202315585 - Reguleringssak
Mottatt sak 20.10.2023
Planforslaget vil medføre noe inngrep i Bjerkedalen park. Dette gjelder mindre deler av parken som grenser til Refstadveien, der det vil bli behov for noe omdisponering og bearbeiding av eksisterende friområde for å muliggjøre utvidelse av gatesnittet i Refstadveien som skal ivareta de ulike trafikale funksjonene. Arealet som det vil kunne bli inngrep i anses mindre egnet for lek da det ligger inntil Refstadveien, og øvrige parkarealer er mer skjermet fra trafikk og støy. Planforslaget berører dermed noe regulert friområde, men det antas å få lite konsekvens for parkens funksjon. Det planlegges også regulert inn grønt andre steder på strekningen, blant annet ved krysset Økernveien x Refstadveien (jf. tiltak T6 Refstadtunet i VPOR - nærlekeplass).
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315585

Refstadveien 15 m.fl. (Bjerke Torgbyen) - utarbeiding av planforslag
Saksnummer 202213772 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.09.2022
Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213772

Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen) - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202213600 - Reguleringssak

Mottatt sak 19.09.2022
Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213600

Spireaveien 3 - Sendt til politisk behandling- Refstad flerbrukshall
Saksnummer 201610267 - Reguleringssak
Mottatt sak 04.07.2016
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610267

- Byggesaker -

Traverveien 5 - 35, 12 - 14 og 18 - 44 - Eikelundveien 28 -30 - Rehabilitering, etterisolering av fasade, utvidelse/nye balkonger og utskifting av vinduer/balkongdører
Saksnummer 202314647 - Byggesak
Mottatt sak 03.10.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314647

Traverveien 5-44 og Eikelundveien 28-30 - Utskifting av dører til trapperom i kjeller og loft
Saksnummer 202462847 - Byggesak
Mottatt sak 13.12.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462847

Eikelundveien 21 - Riving av lekepark - Disenstua barnepark
Saksnummer 202461901 - Byggesak
Mottatt sak 14.11.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461901

Traverveien 8 - Riving og oppføring av garasje
Saksnummer 202460630 - Byggesak
Mottatt sak 08.10.2024
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460630

Traverveien 8 B - Fasadeendringer, ny kjellertrapp og underbygg
Saksnummer 202302999 - Byggesak
Mottatt sak 22.02.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302999

Traverveien 1 - Fasadeendring tomannsbolig
Saksnummer 200807744 - Byggesak
Mottatt sak 27.06.2008
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200807744

Traverveien 4 - Påbygg på garasje
Saksnummer 201606840 - Byggesak
Mottatt sak 05.05.2016
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201606840

Trondheimsveien 258 - Etablering av gang- og sykkelvei - Riving av enebolig
Saksnummer 202205875 - Byggesak
Mottatt sak 19.04.2022
Status Mottatt søknad om ferdigattest
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205875

Årvollveien 9 - Oppføring av tomannsbolig
Saksnummer 202304964 - Byggesak
Mottatt sak 30.03.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202304964

Årrundveien 2 - Utbygging av terrasse - Enebolig
Saksnummer 201113397 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2011
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201113397

Årrundveien 3 - Tilbygg og ombygging av enebolig til enebolig med to sekundærleiligheter
Saksnummer 201316791 - Byggesak
Mottatt sak 16.12.2013
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201316791

Årvollveien 15 - Oppføring av bolig og næringsbygg, riving av eksisterende bygg
Saksnummer 202212136 - Byggesak
Mottatt sak 22.08.2022
Status Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket innebærer riving av eksisterende bygning og oppføring av en ny boligblokk med næringsarealer. Blokken vil ha til sammen syv etasjer inkluder to kjeller-/underetasjer. Tiltaket gjennomføres i Årvollveien 15 i bydel Bjerke.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212136

Årrundveien 8 - Riving av tomannsbolig
Saksnummer 202105319 - Byggesak
Mottatt sak 25.03.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105319

Årrundveien 10 - Oppføring av underjordisk garasjeanlegg
Saksnummer 202106359 - Byggesak
Mottatt sak 15.04.2021

Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106359

Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 1 (Det er søkt om oppføring av 8 eneboliger. Hver sak har eget søknad om saksnummer. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon)
Saksnummer 202106322 - Byggesak
Mottatt sak 15.04.2021
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106322
eller https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=%E5rrundveien+10

Disenveien 51 og 53 - Innglassing av balkonger
Saksnummer 201605007 - Byggesak
Mottatt sak 11.02.2016
Status Mottatt søknad om brukstillatelse
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201605007

Disengrenda 24 D - Tilbygg rekkehus
Saksnummer 201511878 - Byggesak
Mottatt sak 27.08.2015
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201511878

Eikelundveien 7 - Oppføring av enebolig
Saksnummer 202306013 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306013

Eikelundveien 10 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202552269 - Byggesak
Mottatt sak 12.03.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552269

Lofthusveien 33 B - Oppføring av frittliggende garasje
Saksnummer 201308801 - Byggesak
Mottatt sak 27.06.2013
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201308801

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/85/107:
27.04.1955 - Dokumentnr: 5722 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.08.1956 - Dokumentnr: 9747 - Best om garasje/parkering

27.08.1956 - Dokumentnr: 9748 - Best om garasje/parkering

27.08.1956 - Dokumentnr: 9749 - Best om garasje/parkering

27.08.1956 - Dokumentnr: 9750 - Best om garasje/parkering

11.09.1956 - Dokumentnr: 10466 - Best om garasje/parkering

11.09.1956 - Dokumentnr: 10467 - Best om garasje/parkering

11.09.1956 - Dokumentnr: 10468 - Best om garasje/parkering

11.09.1956 - Dokumentnr: 10469 - Best om garasje/parkering

20.05.1954 - Dokumentnr: 6514 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:85 Bnr:1

20.04.1956 - Dokumentnr: 4622 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:85 Bnr:126

21.01.1957 - Dokumentnr: 780 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:85 Bnr:139

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 453,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Traverveien 40

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Traverveien 40 , 0588 OSLO
OSLO kommune
gnr. 85, bnr. 107
Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1206 **Referansenummer:** BQ7668

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1959. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², epoxy e.l. er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasejskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1- stavs parkett og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,48 m.

- Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser i entré. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2009 med nye sluk, vann-/avløpsstammer, varmekabler, membranløsninger og fliser. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

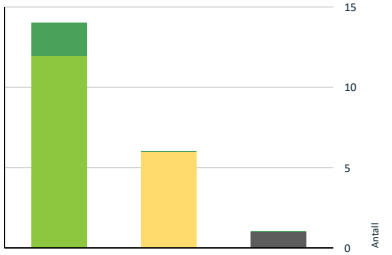
Avvik: Det er tegnet inn et seperat toalettrom og bad på byggemeldte tegninger. Dette er i dag et bad.

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass. prod, 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², epoxy e.l. er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med fasadeplater. Rekkkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1- stavs parkett og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,48 m.

- Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser i entré. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2009 med nye sluk, vann-/avløpsstammer, varmekabler, membranløsninger og fliser. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik.

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at det har blitt utført El-sjekk utført av Elektrikern Majorstua juni 2017. Jordfeilbryter ble byttet. For uten dette var det ingen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

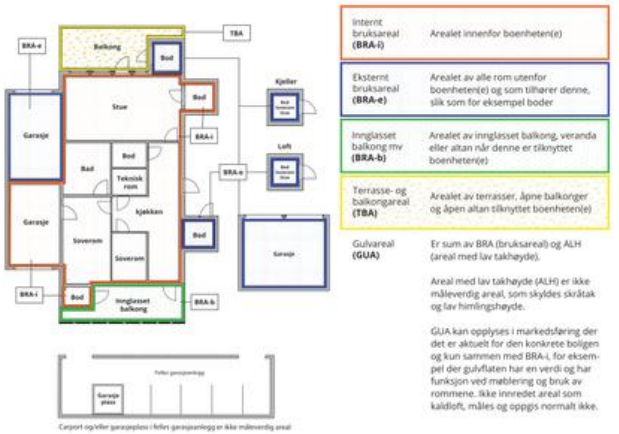
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarageanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						12	12
4. etasje	67			67	5		67
Kjeller		4		4			4
SUM	**67**	**4**			**5**	**12**	**83**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 12 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Det er tegnet inn et seperat toalettrom og bad på byggemeldte tegninger. Dette er i dag et bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	107		0	33116.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Traverveien 40, 0588 OSLO

Hjemmelshaver
Tonsenjordet Borettslag. Org.nr: 948 538 873

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948538873		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Ugelstad Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
118	14 021	*31.12.2024*	71 363	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring(35704)	3786243			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	26.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.05.2025		Fremvist		Nei

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Traverveien 40 , 0588 OSLO
Gnr 85 - Bnr 107
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BQ7668

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Traverveien 40

Nabolaget Årvoll skole/Tonsen kirke - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**9 min**
820 elever, 41 klasser	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**10 min**
548 elever, 39 klasser	0.9 km
Disen skole (1-7 kl.)	**13 min**
515 elever, 31 klasser	1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**18 min**
589 elever, 30 klasser	1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**21 min**
392 elever, 30 klasser	1.8 km
Bjerke videregående skole	**5 min**
464 elever	2.3 km
Kuben videregående skole	**7 min**

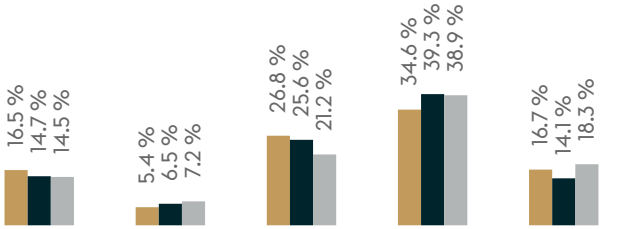
Offentlig transport

Aker sykehus	**3 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km
Sinsenkrysset	**12 min**
Linje 12, 17	1.1 km
Grefsen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Sinsen	**18 min**
Linje 4, 5	1.6 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

Barnehager

Bjerke Panorama barnehage (1-5...	**5 min**
60 barn	0.4 km
Disengrenda barnehage (1-5 år)	**6 min**
87 barn	0.5 km
Årvoll barnehage (1-5 år)	**10 min**
27 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll skole/Tonsen kirke	1 425	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Refstad allè balløkke	8 min
Årvoll skole	9 min
Puls Bjerke	6 min
Fitness24Seven Bjerke	9 min

«Nært skole, senter, legesenter, bibliotek, sykehus. Enkelt å komme seg fra og til, god kollektivdekning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ugelstad, Steinar	9578-5995-4-1550026	2025-05-26 21:26:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Traverveien 40, 0588 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Steinar Ugelstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3786243
Forsikret i: If Skadeforsikring(35704)

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se notat under for arbeide med nye baderom utført av USBL, Teknisk avdeling i 2011). Våtromsertifikat foreligger datert 18.4.2011. Ny vask fra 2025 er koblet til av bror til eier, som arbeider til daglig med rørlegger- og elektrikerarbeid, derfor er det for ordens skyld krysset av på både faglært/ufaglært.

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

Eventuell kommentar: Se over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: USBL, Teknisk avdeling, PB 4764 Sofienberg, 0506 Oslo. (i alt 9 firmaer har utført alle badene i borettslaget) Våtromssertifikat utstedt av USBL / S-Bygg AS, Oslo, 18.4.2011

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja mye er nytt, fasade, vinduer, verandadør. Startet i denne blokken før jul 24 og ferdig nå i april 25. Borettslaget leide inn div bedrifter. De to hovedentreprenøren er Oslo Murmesterbedrift AS gjorde fasaden og diverse utvendig arbeider, tak rengjort, spylt samt branndører nede i kjellere og Takst & Vindu Spesialisten, Smalvollveien 6, Oslo byttet alle vinduer og verandadører. Detaljer ellers bes kontakte Styret i Tonsenjordet borettslag.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De har gravd rundt alle blokkene i tur og orden og drenert rundt alle blokkene. Arbeidet utført etter oppdrag fra styret i Tonsengjordet Borettslag som kan kontaktes for info om nødvendig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet til AMS måler en 3-4 år siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken fra HTH, iflg. forrige eier er leiligheten pusset opp i 2015-17. Oppgradert med ny komfyr pluss koketopp med induksjon i 2025, samt ny vask for et par år siden. Vask installert i regi av borettslaget ved faglært, for noen år tilbake. Komfyr fra 2025 er koblet til av bror til eier, som arbeider til daglig med rørlegger- og elektrikerarbeid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i Tonsenjordet borettslag har egen vaktmester ansatt som kontrollerer slikt.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsskader på bygård er utbedret av Oslo Murmesterbedrift nå under oppussing. Noe slitasje på gulv deriblant ved terrassedør.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport medfølger i salgs oppgaven.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave av 2017

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er varslet at om 2 år vil felleskostnadene vil kunne øke med mellom 500 til 1000 kr.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0193/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ugelstad, Steinar	**2025-05-26**

Identifikasjon

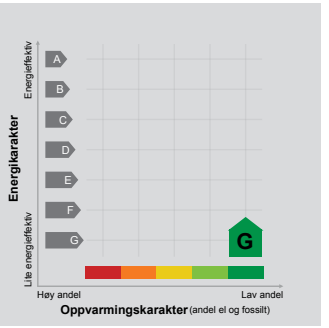
bankID Ugelstad, Steinar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Traverveien 40
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80206712
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-116886
Dato	08.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Traverveien 40	80206712	H0402	0	0	118

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	1,02 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	187,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	65 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,65

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	220,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	287,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	406,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 722 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	406,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 266 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 544 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	24 722 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 266 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0193/25 . Vår ref.: 2356-1-118 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tonsenjordet Borettslag
Organisasjonsnr:	948538873
Andelseier:	Ugelstad, Steinar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	118
Adresse:	Traverveien 40, 0588 OSLO
Andelsnummer:	118
Gnr.	85
Bnr.	107
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 3786243.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Boligselskapet er et medlemslag hos USBL. Det er krav om medlemskap i USBL for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@usbl.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. Det er en forutsetning av kjøper er/blir medlem av USBL. For ytterligere informasjon, ta kontakt med USBL. Borettslaget har ikke sikringsfond mot tap av felleskostnader. Forsikringsskader meldes til forsikring@obos.no Parkering: Borettslaget disponerer drøyt 150 oppmerkede parkeringsplasser. Et fåtall av disse har strøm til motorvarmer og skal ikke benyttes til el-bil. P-plassene tildeles etter ansinitet av styret, kontakt info: parkering@tonsenjordet.no. Garasje og parkering følger ikke leiligheten. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Parkeringsplassen sies opp med virkning fr

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208442279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	48 596 698,00
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med Desember 2026

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 447,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	723,00	838,00 fra 01.06.2025
Felleskostnader	4 514,00	
Tv og internett, inkl. kapasitet 50 Mbps	210,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	473,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 262,-
Annen formue:	14 021,-
Gjeld:	71 363,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208442279
Restsaldo:	186 910,38
Kapitalkostnader:	811,33

Avdragsfrihet opphører i Desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186 910,38,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Henning Sveen, e-post: tonsenjordet@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2024 for Tonsenjordet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948538873
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Bjerke travbane, Refstadveien 27.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Are Smith-Meyer er valgt.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Mats Granby er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Gunnhild Hermstad foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 331 600,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret foreslås til kr 331 600,- og styret foretar fordelingen.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret foreslås til kr 331 600,- og styret foretar fordelingen.
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av borettslagets vedtekter paragraf 8 .1

Forslag til endring av vedtekter paragraf 8 .1 endres for å være ihht borettslagsloven.

(1). Dette da det må fremkomme av vedtektene hvor mange styremedlemmer styret skal bestå av, jmf lov om burettslag § 2-2 første ledd nummer 4.

Eksisterende vedtekt:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Ny vedtekt:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.

Forslag til vedtak:
Paragravf 8. 1 endres ihht borettslagsloven. 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.
✓ **Vedtatt.**

8. Nedleggelse av vaskeri

Fremmet av: Anita Hammersvik

Hei

Felles vaskeri for blokkene.

Jeg foreslår at dette avvikles. Alle leilighetene har store nok bad til vaskemaskin og tørketrommel.

Tørkerommet som har radiator og vifteovn koster nok en god del per år i strøm.

Styrets innstilling
Vaskeri opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Det repareres eller anskaffes ikke nye maskiner til vaskeriene.

Vaskeri kostnader: siste fem årene og hittil i 2024
Det er ikke tatt med strømforbruk for vaskeriene, kun reparasjoner av maskiner
År Kroner:
2019 kr 88 171
2020 kr 46 525
2021 kr 19 849
2022 kr 91 459
2023 kr 32 111
2024 hittil kr 32 650
Sum totalt kr 310 765

Gjennomsnittlig utgift på reparasjon av vaskemaskin de siste seks årene: 50.000,-
Energi + reparasjon i 2023: ca 480.000,-
Deler vi dette på 260 leiligheter er utgiftene ikke større enn 1800,- per leilighet for 2023. Det vil si ca 150,- per leilighet per mnd. Det er ikke store utgiftene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vaskeriene avvikles
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Vaskeri opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Det repareres eller anskaffes ikke nye maskiner til vaskeriene. Tørkerommene består.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Saken settes i bero, styret utreder videre, og kommer tilbake til dette på neste ordinære generalforsamling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Termostater på radiatorer

Fremmet av: Aksel Fjetland

Få satt termostater på alle radiatorer som mangler dette i dag innen vi skrur på fjernvarmen til høsten.

Mange klager på at de kun får skrudd radiator av eller på og ikke får justert varmen.

Styrets innstilling

Styret mener dette bør ses på i sammenheng med de store kostnadene borettslaget har til reparasjon av lekkasjer både i rør i bakken og fra gamle radiatorer. Det foreslås derfor at styret utreder tilbud på nye rør/radiatorer m/termostater

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Montere termostater i alle leiligheter som mangler dette
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret mener dette bør ses på i sammenheng med de store kostnadene borettslaget har til reparasjon av lekkasjer både i rør i bakken og fra gamle radiatorer. Det foreslås derfor at styret utreder tilbud på nye rør/radiatorer m/termostater
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Verning av trær og Planting

Fremmet av: Lisa Kristin Syversen, Traverveien 42 og Lars Henning Wøhncke, Traverveien 26

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at dette vil gi vanskelige og rigide arbeidsforhold når alt må opp til generalforsamling for å felle trær. Felling av trær har alltid blitt styrebehandlet når dette har vært aktuelt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Plan vedtas som foreslått
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Når trær må felles på grunn av prosjekter, skadet/sykt tre eller lignende, så skal trær alltid erstattes tre for tre, dog ikke nødvendigvis på nøyaktig samme sted eller samme type.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Kartlegging og bytte av vinduer

Fremmet av: Kristoffer Haugen

Ønske om å kartlegge og bytte vinduer i leiligheter der det er en absolutt nødvendighet. (Ødelagte/råtne/punkterte vinduer) Dette uavhengig hva som ellers skjer av rehabilitering, grunnet veldig dårlig boforhold.

Styrets innstilling
På grunn av vedtak i ekstraordinær generalforsamling så anbefaler styret at vi venter med å bytte vinduer. Dette for å spare borettslaget for unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

12. Vedlikeholdsfond økes fra kr 500 pr mnd til kr 1000 pr mnd

Vi bør øke betaling til vedlikeholdsfondet til minimum kr 1000,-, da det er mye vedlikehold som skal gjøres framover

Forslag til vedtak:
Betaling til vedlikeholdsfondet økes fra kr 500 - kr 1000 pr mnd fra og med 1. august 2024

Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Henning Sveen.

Følgende stilte til valg:
Are Smith-Meyer
Henning Sveen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Hunstad
Glenn Norli Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Christian Hunstad
Glenn Norli Jørgensen
Steinar Olsen
Henning Sveen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sandra Børresen Benrud
Richard Hubert Dieffenthaler
Anne Marte Ljosland
Lars Jakob Paulsen

Følgende stilte til valg:
Sandra Børresen Benrud
Richard Hubert Dieffenthaler
Anne Marte Ljosland
Steinar Olsen.
Lars Jakob Paulsen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Gunnhild Hermstad
Randi Årsetøy
Kjetil Skogen
Marius Wangen

Følgende stilte til valg:
Gunnhild HermstadRandi Årsetøy
Kjetil Skogen
Marius Wangen

Sign.:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Gunnhild Hermstad /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Tonsenjordet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948538873
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. mars kl. 09:00 til 6. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 210.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **186**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Marie Elvebakk og Ola Jørgen Kyrkjeeide er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **187**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **187**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Rehabilitering av fasade med etterisolering, bytte av balkonger samt vindusbytte

Saksfremstilling fremkommer av eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Tonsenjordet borettslag gjennomfører rehabiliteringsprosjekt som presentert i informasjonsmøte 29.01.24 med tilhørende informasjonsbrosjyre. Prosjektet omfatter følgende:

· Vinduer og balkongdører: Samtlige leilighets- og oppgangsvinduer skiftes til nye med dagens standard.

· Balkonger: Erstatning av eksisterende balkonger med nye i tilsvarende utforming.

· Fasade: Eksisterende fasader etterisoleres med et kompakt puss-system på 12 cm tykkelse. Nye vinduer blir flyttet ut i ny etterisolert fasade. Asbestholdige plater på gavlvegger erstattes med tilsvarende plater i kompositttmateriale.

· Grunnmur: Alle grunnmurer etterisoleres ned til terreng. Eksisterende dører og vinduer overflatebehandles.

· Tak: Takflatene forlenges på gavler i lik utførelse som for takene for øvrig.

Generalforsamling gir styret i Tonsenjordet borettslag samtykke til å belåne 180 MNOK for å gjennomføre beskrevet prosjekt.

· Avsetning til vedlikeholdsfondet på kr 500 pr mnd avvikles for å gå til nedbetaling av rehabiliteringen

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **163**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

Fremmet av: Glenn Norli Jørgensen

I lys av informasjonsmøte den 29. januar kom det tydelig frem at det var noe avstand mellom hva beboerne ønsket og hva styret ønsker når det gjelder vedlikehold. Grunnet dette ønsker vi å fremme forslag till avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget baserer seg på at man møtes på en middelvei mellom hva styret presenterte på informasjonsmøtet 29. januar og hva man fikk inntrykk av at flere av beboerne ønsket. Det er viktig at beboere og styret blir enige om en plan for vedlikehold som er overkommelig for et flertall av beboerne. Da styret allerede har jobbet med forprosjekt i flere år bør man allerede ha rikelig med informasjon for å kunne ha en effektiv prosess rundt dette.

Vindu
Det er liten tvil om at vedlikehold absolutt må gjøres i Tonsenjordet Borettslag. Mange har trekkfulle vinduer som både er punkterte, råtne og i generelt dårlig forfatning. Da vårt inntrykk av at omfanget av dette er stort, er det ønskelig at styret jobber med et forslag om å skifte alle vinduer. Dette inkluderer da også balkongdører og vinduene i oppgangene.

Balkong

Balkonger er også et tema som ble tatt opp og det er også her liten tvil om at noe må gjøres. Ikke bare fordi de ser svært dårlige ut, men også av sikkerhetsmessige årsaker. Her er det ønskelig at styret tar kontakt med arkitekt og balkongleverandører for å se om det finnes løsninger for nye balkonger uten å etterisolere dagens fasade. Alternativt kan man se på hva det faktisk vil koste å vedlikeholde eksisterende balkonger.

Multiconsult skrev i sin rapport fra 2020 følgende:

Betongkonsollene under dekkene i 1. et. på blokkene er avgjørende for balkongenes levetid og bærekapasitet. Da det ikke er registrert omfattende skader på disse er balkongene vurdert å fortsatt kunne rehabiliteres.

Man bør da kontakte ulike murmestere for å få en pris på dette og gjøre vurdering av kostnaden på dette opp mot levetiden.

Fasade

At det absolutt burde gjøres noe med fasaden er det også liten tvil om. USBL skrev i sin rapport i 2019 at alternativ til etterisolering vil være tetting av sprekker og overflatebehandling av veggene. Dette er viktig da det vil forhindre at det kommer lu* og fukt inn i konstruksjonen og inn til armering. Multiconsult sin rapport i 2020 konkluderte med følgende:

Basert på byggeår og alder på konstruksjonene er inntrykket av bygningsmassen godt og at den har mindre skader enn forventet. Det ble ikke registrert noen skader av konstruktiv betydning, kun mindre, lokale skader som riss, betongavskalinger og overflatekorrosjon. Ut ifra beregninger er det grunn til å forvente at skadeutvikling som følge av korrosjon, vil bli beskjeden, forutsatt at synlige skader i dag blir utbedret. Da kostnaden ved etterisolering for mange er det som vil bikke prosjektet som ble presentert av styret mot en nedstemming er det ønskelig at man ser på muligheten for å reparere fasaden og male den. Her bør det også undersøkes med ulike murmestere.

Styrets innstilling

Styret får mandat til å utrede forslaget som er presentert, men får samtidig støtte fra generalforsamling til å undersøke kostnad og løsning for en minimums rehabilitering.

Dette er ønskelig for å sikre borettslaget mot å gjøre tiltak som kan komme i konflikt med kommende EU krav, med dertil hørende merkostnader.

Styret forplikter seg til å presentere dette for andelseierne så snart det er praktisk gjennomførbart, dog senest ved ordinær generalforsamling i 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret får mandat til å utrede forslaget som er presentert, men får samtidig støtte fra generalforsamling til å undersøke kostnad og løsning for en minimums rehabilitering. Dette er ønskelig for å sikre borettslaget mot å gjøre tiltak som kan komme i konflikt med kommende EU krav, med dertil hørende merkostnader. Styret forplikter seg til å presentere dette for andelseierne så snart det er praktisk gjennomførbart, dog senest ved ordinær generalforsamling i 2025.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret setter i gang med de prosesser som er nødvendig for å utarbeide et forslag til vedlikehold som omfatter vindu, balkong og fasade (uten etterisolering).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **58**
Antall stemmer for vedtak 2: **117**
Antall blanke stemmer: **35**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Mats Granby /s/

Prot.vitne: Sissel Marie Elvebakk /s/

Prot.vitne: Ola Jørgen Kyrkjeeide /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2356
Tonsenjordet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Tonsenjordet Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2356

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Manuell stemmegiving
Manuelle stemmesedler signeres og avleveres styrets postkasse ved fyrhuset i Traverveien 23, senest kl 09:00, den 06.03.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rehabilitering av fasade med etterisolering, bytte av balkonger samt vindusbytte
5. Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

Med vennlig hilsen,
Styret i Tonsenjordet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sissel Marie Elvebakk og Ola Jørgen Kyrkjeeide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rehabilitering av fasade med etterisolering, bytte av balkonger samt vindusbytte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling fremkommer av eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Tonsenjordet borettslag gjennomfører rehabiliteringsprosjekt som presentert i informasjonsmøte 29.01.24 med tilhørende informasjonsbrosjyre. Prosjektet omfatter følgende:

· Vinduer og balkongdører: Samtlige leilighets- og oppgangsvinduer skiftes til nye med dagens standard.

· Balkonger: Erstatning av eksisterende balkonger med nye i tilsvarende utforming.

· Fasade: Eksisterende fasader etterisoleres med et kompakt puss-system på 12 cm tykkelse. Nye vinduer blir flyttet ut i ny etterisolert fasade. Asbestholdige plater på gavlvegger erstattes med tilsvarende plater i kompositttmateriale.

· Grunnmur: Alle grunnmurer etterisoleres ned til terreng. Eksisterende dører og vinduer overflatebehandles.

· Tak: Takflatene forlenges på gavler i lik utførelse som for takene for øvrig.

Generalforsamling gir styret i Tonsenjordet borettslag samtykke til å belåne 180 MNOK for å gjennomføre beskrevet prosjekt.

· Avsetning til vedlikeholdsfondet på kr 500 pr mnd avvikles for å gå til nedbetaling av rehabiliteringen

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som det foreligger

Vedlegg

1. Underlag til Ekstraordinær GF Mars 2024.pdf

Sak 5

Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

Forslag fremmet av:
Glenn Norli Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av informasjonsmøte den 29. januar kom det tydelig frem at det var noe avstand mellom hva beboerne ønsket og hva styret ønsker når det gjelder vedlikehold. Grunnet dette ønsker vi å fremme forslag till avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget baserer seg på at man møtes på en middelvei mellom hva styret presenterte på informasjonsmøtet 29. januar og hva man fikk inntrykk av at flere av beboerne ønsket. Det er viktig at beboere og styret blir enige om en plan for vedlikehold som er overkommelig for et flertall av beboerne. Da styret allerede har jobbet med forprosjekt i flere år bør man allerede ha rikelig med informasjon for å kunne ha en effektiv prosess rundt dette.

Vindu

Det er liten tvil om at vedlikehold absolutt må gjøres i Tonsenjordet Borettslag. Mange har trekkfulle vinduer som både er punkterte, råtne og i generelt dårlig forfatning. Da vårt inntrykk av at omfanget av dette er stort,

er det ønskelig at styret jobber med et forslag om å skifte alle vinduer. Dette inkluderer da også balkongdører og vinduene i oppgangene.

Balkong

Balkonger er også et tema som ble tatt opp og det er også her liten tvil om at noe må gjøres. Ikke bare fordi de ser svært dårlige ut, men også av sikkerhetsmessige årsaker. Her er det ønskelig at styret tar kontakt med arkitekt og balkongleverandører for å se om det finnes løsninger for nye balkonger uten å etterisolere dagens fasade. Alternativt kan man se på hva det faktisk vil koste å vedlikeholde eksisterende balkonger.

Multiconsult skrev i sin rapport fra 2020 følgende:

Betongkonsollene under dekkene i 1. et. på blokkene er avgjørende for balkongenes levetid og bærekapasitet. Da det ikke er registrert omfattende skader på disse er balkongene vurdert å fortsatt kunne rehabiliteres.

Man bør da kontakte ulike murmestere for å få en pris på dette og gjøre vurdering av kostnaden på dette opp mot levetiden.

Fasade

At det absolutt burde gjøres noe med fasaden er det også liten tvil om. USBL skrev i sin rapport i 2019 at alternativ til etterisolering vil være tetting av sprekker og overflatebehandling av veggene. Dette er viktig da det vil forhindre at det kommer lu* og fukt inn i konstruksjonen og inn til armering. Multiconsult sin rapport i 2020 konkluderte med følgende:

Basert på byggeår og alder på konstruksjonene er inntrykket av bygningsmassen godt og at den har mindre skader enn forventet. Det ble ikke registrert noen skader av konstruktiv betydning, kun mindre, lokale skader som riss, betongavskalinger og overflatekorrosjon. Ut ifra beregninger er det grunn til å forvente at skadeutvikling som følge av korrosjon, vil bli beskjeden, forutsatt at synlige skader i dag blir utbedret. Da kostnaden ved etterisolering for mange er det som vil bikke prosjektet som ble presentert av styret mot en nedstemming er det ønskelig at man ser på muligheten for å reparere fasaden og male den. Her bør det også undersøkes med ulike murmestere.

Styrets innstilling

Styret får mandat til å utrede forslaget som er presentert, men får samtidig støtte fra generalforsamling til å undersøke kostnad og løsning for en minimums rehabilitering.

Dette er ønskelig for å sikre borettslaget mot å gjøre tiltak som kan komme i konflikt med kommende EU krav, med dertil hørende merkostnader.

Styret forplikter seg til å presentere dette for andelseierne så snart det er praktisk gjennomførbart, dog senest ved ordinær generalforsamling i 2025.

Forslag til vedtak 1

Styret får mandat til å utrede forslaget som er presentert, men får samtidig støtte fra generalforsamling til å undersøke kostnad og løsning for en minimums rehabilitering. Dette er ønskelig for å sikre borettslaget mot å gjøre tiltak som kan komme i konflikt med kommende EU krav, med dertil hørende merkostnader. Styret forplikter seg til å presentere dette for andelseierne så snart det er praktisk gjennomførbart, dog senest ved ordinær generalforsamling i 2025.

Forslag til vedtak 2

Styret setter i gang med de prosesser som er nødvendig for å utarbeide et forslag til vedlikehold som omfatter vindu, balkong og fasade (uten etterisolering).

Vedlegg

2. Sak-til-ekstraordinær-GF-fra-beboer.pdf

3. Kommentarer til saksfremstilling fra Obos Prosjekt.pdf

TONSENJORDET BORETTSLAG

REHABILITERING AV
VINDUER, BALKONGER OG FASADER



Styret i Tonsenjordet Borettslag inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling for behandling av saker vedrørende rehabilitering av borettslaget.

Styrets forslag om rehabilitering ble presentert på informasjonsmøte den 29. januar 2024

Ekstraordinære generalforsamling vil foregå fra 3.3. kl 09:00 til 6.3 kl 09:00.

SAMMENDRAG

Denne informasjonsbrosjyren har som mål å redegjøre for tilstand og anbefalte tiltak på bygningsmassen i Tonsenjordet borettslag, samt belyse de økonomiske konsekvenser nødvendig rehabiliteringen vil medføre. Istandsetting av uteområdene i etterkant av en rehabilitering er også medtatt. Brosjyren skal fungere som et grunnlag til avstemning. i

Kostnadsrammen for rehabiliteringen er satt til kr. 180 millioner.

Kostnader for rehabiliteringen fordeles slik:

a. Rigg- og drift: ca 17,1 MNOK inkl mva
b. Nye balkonger (inkludert rivning og etablering av nytt bæresystem) ca 50 MNOK inkl mva ,
c. Nye vinduer og balkongdører ca 22.5 MNOK inkl mva. Minus støtte på ca 1,8 MNOK
d. Etterisolering og nytt pussystem ca. 69.1 MNOK inkl mva . (fradrag Enova-tilskudd kr 10 MNOK ink mva).
e. Tilbudssum ca 158 628 580,- inkl. mva. f. I tillegg vil det tilkomme prosjektkostnader og uforutsett utgifter, samt oppfølging mot offentlig myndighet.

Månedlige ekstrakostnader:

a. Månedlig økning på bakgrunn av lånopptak er estimert til kr 3 533,- pr mnd. Den reelle økningen vil dog være mindre
b. Det foreslås å fjerne avsetning til vedlikehold på kr 500 pr mnd.
c. Skattefradraget ved gitt låneopptak er ca kr 692 pr mnd.
d. Forventet reduksjon i energikost er delt i tre estimater henholdsvis:
    a. 1 kr /kwt pr mnd kr 432 pr mnd (dette er mindre enn gjennomsnitt siste to år)
    b. 1,5 kr /kwt pr mnd kr 647 pr mnd (ca gjennomsnitt siste to år)
    c. 2 kr /kwt pr mnd kr 863 pr mnd

Reelle estimater etter fratrekk:

- Ved å summere disse tallene etter fratrekk av, avsetning til vedlikehold, skattefradrag første år og forventet reduksjon i energikost.
- Estimert økning i kostnad per leilighet per mnd blir da:
    i. Ved 1 kr /kwt kr 1909
    ii. Ved 1.5 kr/kwt kr 1694
    iii. Ved 2 kr /Ktw kr 1478

e. I tillegg påpekes det fra styret at lånet til baderomsrehabiliteringen er ferdig nedbetalt i løpet av 3031. Dette lånet utgjør i dag kr 649 pr mnd av felleskostnadene.
f. Dette vil medføre et låneopptak på ca kr 690 000 pr andel, men dette lånet vil tas opp med IN-ordning. En IN-ordning betyr «individuell nedbetaling av fellesgjeld». Det innebærer at den enkelte andelseier får mulighet til å betale ned sin del av denne gjelden

Styret har fått klare anbefalinger om at en rehabilitering som omfatter balkonger, fasade med etterisolering og vinduer er den beste løsningen for borettslaget.

Følgende er inkludert:

- Nedsaging av alle balkonger og etablering av nye balkonger. Tiltaket inkluderer nye rekkverk og markiser.
- Etterisolering av alle fasader og grunnmurer. Nye fasader og grunnmurer vil få et visuelt utrykk tilsvarende eksisterende.
- Forlengelse av tak over gavlfasader.
- Nye leilighetsvinduer og oppgangsvinder, samt balkongdører. Eksisterende spalteventiler erstattes med veggventiler med støyreduksjon.
- Kjellervinduer, og -dører, samt utvendige søppelrom overflatebehandles.
- Uteområder istandsettesetter at rehabilitering er avsluttet.

Tilvalg (betalt av andelseier)

Tilvalgslisten er ennå ikke ferdigstilt, og styret imøteser gjerne tilbakemelding fra andelseiere vedrørende ønsker i en slik tilvalgslite, følgende punkter foreslås i en slik liste:

- Listefrie løsninger rundt vinduer eller selvvalgte listeprofiler
- Motorisert markise på balkong
- Levegger på balkong
- Overflatebehandling av balkongdekker
- Støydempende vinduer
- Annet etter innspill fra andelseiere

BAKGRUNN

Styret i Tonsenjordet borettslag har gjennom mange år, både som styre, og via beboere/andelseiere fått innspill til ønske om en rehabilitering av bygningsmassen. Ønskene har i hovedsak bestått i behov for generell oppgradering grunnet elde og slitasje og frykt for at manglende tiltak skulle kun gi akselererende kostnader på sikt. Tidligere prosesser har strandet som følge av mangelfulle løsningsforslag.

Så vel som et generelt vedlikehold, er det behov for å bringe bygningene opp på dagens standard når det gjelder bo-komfort og funksjonalitet. Ved oppgradering av eksisterende bygningsmasse (etterisolere yttervegg og sette inn nye vinduer) gir det positive miljøgevinster og man imøtekommer nye energikrav som nå er vedtatt i EU. For nærmere info om saken, se følgende artikler.

https://www.energiogklima.no/nyhet/brussel/enighet-i-eu-om-omstridt-direktiv-for-energi-i-bygg?utm_term=0_95967e5ed6-19da023ef5-569509513&utm_medium=email&utm_source=Energi%20og%20Klima%20og%20Klimastiftelsens%20e-postliste&utm_campaign=19da023ef5-RSS_EMAIL_CAMPAIGN_NYHETSBREV

Det er viktig å merke seg at i forrige byggesak fra 2017-18 (som ble nedstemt av generalforsamling), hadde offentlig myndighet v/ Byantikvaren rettet søkelys på Tonsenjordet med forslag om fredning etter Kulturminneloven. Dette ble ikke tatt videre, men det påpekes at dette strengeste form for vern. Det signaliserer at kulturminne-myndighetene har fokus på borettslaget og alle tiltak som foreslås. Derfor ble det brukt tid og ressurser på å konstruere en prøvemodell som viser etterisolering og

pussløsning på yttervegg. Prøvemodellen ble utført sommer 2023 på Traverveien 25 og besiktiget i samråd med Byantikvaren. En eventuell fredning ville gitt en mye mer kompleks byggesak der tiltak ville blitt begrenset til istandsetting kun av det eksisterende. Av dette følger det også at bygget blant annet ikke ville kunne etterisoleres til dagens energistandarder. Per i dag er Tonsenjordet borettslag kommunalt listeført på Byantikvarens «Gul liste». Det gir et mindre strengt vern som kun forholder seg til Plan- og bygningsloven (ikke Kulturminneloven). De foreslåtte tiltak som styret nå presenterer i denne infobrosjyren, er godkjent av offentlig myndighet innenfor rammen av dette. Byggesøknaden ble sendt inn i begynnelsen av oktober til Plan- og bygningsetaten som er vedtaksmyndighet i byggesaker og rammetillatelse ble innvilget i slutten av november.

Med følgende bakteppe så styret behovet for å engasjere OBOS Prosjekt AS til å utarbeide et forslag til en enhetlig rehabilitering av borettslaget. Enerhaugen Arkitektkontor er del av de omforente løsningsforslag, og har også hatt kontakt med offentlig myndighet frem til i dag.

Med utgangspunkt i dialogen med offentlig myndighet (Byantikvaren i Oslo og Plan- og Bygningsetaten i Oslo) har OBOS Prosjekt, på vegne av Tonsenjordet Borettslag forespurt 4 entreprenører om pris på den over nevnte rehabiliteringen. Denne prosessen har kulminert i ett reelt kostnadsbilde til avstemning på ekstraordinær generalforsamling, inkludert låneopptak og på økte kostnader.

Det er flere grunner til at styret velger å legge dette frem som et stort prosjekt, kontra flere mindre prosjekter. Her nevnes først og fremst myndighetenes ønske om vern av byggenes opprinnelige arkitektur iht. ovenfornevnte redegjørelse omkring byggesak.

Boligselskapet vil ved et felles prosjekt løse de offentlige vernehensyn på en enhetlig måte. Videre ville boligselskapet få flere kostnadsreduserende effekter, som er en stordriftsfordel. Her nevnes for eksempel:

- Mindre «beboerslitasje», som følge av kortere perioder med støy og støv etc. I tillegg mindre opplevd byggeaktivitet og anleggstrafikk. Stillas vil stå i en periode i stedet for flere.
- Reduserte kostnader til rigg/drift av prosjektet, da flere tiltak utføres på den samme riggen.
- Mindre kostnader tilknyttet konsulenttjenester, som prosjekt- og byggeledelse.
- Effektiv administrasjon av garantiansvar og reklamasjoner.
- Optimalisert vedlikehold av boligselskapets bygningsmasse.

ENØK-KRAV OG ENERGIBESPARELSE

OBOS Prosjekt AS har på vegne av Tonsenjordet borettslag utarbeidet en energikartlegging hvor det er utført lønnsomhetsvurderinger av ulike energibesparende tiltak. Rapportens kostnad dekkes med 50% av ENOVA.

Basert på kost/ nytte perspektiv og langsiktig investering anbefaler OBOS Prosjekt AS at vi i Tonsenjordet borettslag velger å etterisolere fasadene, bytte vinduer og verandadører.

Det er søkt om støtte til gjennomføring av tiltak. Tonsenjordet borettslag har vært heldig og mottatt tilsagn fra både ENOVA og Klima- og energifondet på henholdsvis 10 MNOK og 1,8 MNOK. Midlene kan ikke støtte samme tiltak, men tilsagnene er ikke helt like så vi kommer tilbake til hvor stor andel deres borettslag kan få.

ENOVA har tildelt Tonsenjordet opptil 10 MNOK dersom tiltakene som gjennomføres oppnår en teoretisk besparelse på minst 1.800.000 kWh/år. Energikartleggingen viser at etterisolering av fasade, bytte av vinduer og verandadører med U-verdi tilsvarende minimumsnivå til i tabell 1a i §14-3 i Byggteknisk forskrift (TEK 17) gir en samlet energibesparelse 2.000.000 kWh/år. Minimumsnivåene i TEK 17 gjelder også for Klima- og energifondet, men der beregnes støtte med en fast sats per levert kvadratmeter med vegg/ vinduer osv.

Det følger med flere forutsetninger fra ENOVA, deriblant at prosjektet må ferdigstilles innen 24 måneder etter at tilsagn er innvilget

VINDUER OG BALKONGDØRER

Dagens situasjon:

Eksisterende vinduer/balkongdører er skiftet ut på 80-tallet og fremstår i dag som trekkfulle. Tiltaket var på rehabiliteringstidspunktet ikke omsøkt på tross av at det fravek sterkt fra de opprinnelige to-fags vinduene. Vinduene/balkongdørene har også dårlig isoleringsevne med påfølgendekaldras. Stedvis er råteangrep på vinduslister sterkt fremtredende.

Forslag til forbedring:

Det anbefales av samtlige leilighets- og oppgangsvinduer skiftes av dagens bokvalitet. Som følge av støyproblematikk vil nye leilighetsvinduer leveres uten spaltevinduer og med nye tilluftsventiler i vegger. Alle tilluftsventiler blir støyreduserende. Bygningsmyndighetene har akseptert montering av nye vinduer iht. dagens utforming og gjeldene energikrav, på tross av at de opprinnelige vinduene opprinnelig var to-fags utadslående vinduer.

BALKONGER

Dagens situasjon:

Eksisterende balkonger er de opprinnelige fra byggeåret i 1951. Balkongdekkene er av varierende kvalitet med påmonterte balkongbrystning/-rekkverk. Både rekkverk og håndløper er preget av korrosjon. Balkongbrystningene er skadet og misfarget som følge av «tidens tann». Balkongene i borettslaget fremstår med et akkumulert vedlikeholdsetterslep.

Forslag til forbedring:

Offentlig myndighet har i søknadsprosessen pålagt reetablering av tilnærmet identiske likt utseende balkonger som de opprinnelige balkongene. Nye balkonger, dog lik de gamle balkongene, er imidlertid påmontert fasaden slik at relevante kuldebroer i konstruksjonen reduseres. Det etableres i den forbindelse et rammeverk i stål på vegg som skjules i den etterisolerte fasaden.

Eneste visuelle endring for nye balkonger er at for øverste balkong blir balkongbrystning 10 cm høyere, grunnet sikkerhetskrav i gjeldene byggeforskrift.

I forslag til nye balkonger er det inkludert nye manuelle markiser på alle balkonger, som ligger på blokkenes langside.

FASADE

Dagens situasjon:

Eksisterende fasader er de opprinnelige fasader, og er oppført som etasjehøye lettbetongelementer. Disse betongelementene er et forstadie til dagens Lecaprodukter. Det må også legges til at byggene er oppført med stor egeninnsats fra leilighetskjøpere på 50-tallet. Dette resulterte i at kvaliteten mellom de enkelte blokker/fasader er meget varierende. Etter byggeåret har ikke byggene gjennomgått noen rehabilitering, det er kun utført periodisk og nødvendig vedlikehold.
Den beskrevne forhistorie og at fasadene i dag fremstår som originale, er årsaken til at Byantikvarens ønske om å pålegge boligselskapet vernetiltak. For ytterligere informasjon, se også under «Bakgrunn».

Som følge av offentlige myndigheters ønske om å opprettholde boligselskapets opprinnelige karakter, er det etablert en referanse på gavlvegg i Traverveien 25. Referansen viser oppbygging av ny etterisolert fasade og er besiktiget og godkjent av Byantikvaren i Oslo kommune.

På gavlfasader opp mot møne er fasader oppført i uisolert kledning bestående av eternittplater inneholdende asbest. Platene er originale, fra byggeåret og er kun overflatebehandlet på lik linje som fasadene for øvrig.

Forslag til forbedring:

Eksisterende fasader etterisoleres med et kompakt puss-system på 12 cm tykkelse. Det etableres også horisontale og vertikale fuger for å illudere de nåværende fugene i fasaden. Referansen i Traverveien 25 viser både murstruktur og fugene. Det presiseres også at nye vinduer blir flyttet ut i ny etterisolert fasade. Dette medfører da at innvendig vinduskarm blir tilsvarende dypere.
Den nye etterisolerte fasaden vil ivareta kravet til teknisk forskrift med de isoleringstekniske egenskaper dette representerer. For ytterligere informasjon, se også under «Enøk-krav og energibesparelse».

Originale asbestholdige plater på gavlvegger erstattes av utseendemessig tilsvarende plater i et kompositttmateriale.

GRUNNMURER

Dagens situasjon:

Eksisterende grunnmurer er oppført i plasstøpt betong, utvendig pusset/slemmet og overflatebehandlet. Kjellerarealer består hovedsakelig av inngangspartier, boder, vaskerier og «tilfluktsrom». De utvendige overflater over terreng fremstår, som for fasader som slitt, men funksjonelle. Grunnmurer er drenert i de senere år. Dører og vinduer i grunnmurer fremstår som malingsslitte.

Forslag til forbedring:

Alle grunnmurer etterisoleres ned til terreng. Etterisolert sjikt på grunnmur blir ca 10 cm for å markere skillet mellom grunnmur og fasade. Etterisolerte grunnmurer vil bidra med en betydelig forbedret grunnmursvegg og redusere mulighet for kuldegjennomslag fra kalde kjellere og opp i 1. etg.
Eksisterende dører og vinduer i grunnmurer overflatebehandles.

TAK

Dagens situasjon:

Takene på blokkene fremstår som funksjonelle og blir ikke berørt av prosjektet, men i og med at gavlveggene skal etterisoleres blir imidlertid takavslutning mot gavler noe berørt.
På lik linje blir lufting av loft berørt som følge av etterisolerte langvegger. Fasadearbeider medfører også at taknedløp må skiftes ut.

Forslag til forbedring:

For alle tak forlenges takflatene i lik utførelse som for takene for øvrig. Det samme gjelder for vindskier og dekkbord.

Yttervegger skal også brannsikres mot gesims og med Securo-takfotventil som et brannsikringstiltak. Ventilen ivaretar nødvendig ventilering av loft. Taknedløp vil også bli byttet, men takrenner vil derimot ikke berøres av dette prosjektet.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Det er en kjent sak at bygningsmassen i Tonsenjordet borettslag har et betydelig vedlikeholds-/rehabiliteringetterslep. Den forestående rehabiliteringen vil eliminere noe av dette tekniske og kostnadsmessige etterslepet dersom tiltaktet blir vedtatt og gjennomført. Budsjettmessige vedlikeholdskostnader vil derfor kunne skyves noe ut i tid.
Når det er sagt påpekes det like fullt at fremtidige styrer må avsette midler for nødvendig vedlikehold.

ØKONOMI

Tonsenjordet borettslag har på bakgrunn av de innkomne tilbud og borettslag
foretatt en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. I det etterfølgende er omfang, budsjetterte kostnader, lånebehov og konsekvenser.
Kostnadsoverslaget som er utarbeidet omfatter alle kostnader som kan forventes å påløpe i et slik prosjekt.

«Total rehabilitering»

- Nedsaging av alle balkonger og etablering av nye balkonger. Tiltaket inkluderer nye rekkverk.
- Etterisolering av alle fasader og grunnmurer. Nye fasader og grunnmurer vil få samme utrykk som eksisterende fasader.
- Forlengelse av tak over gavlfasader.
- Nye leilighetsvinduer og oppgangsvinder, samt nye balkongdører. Eksisterende spalteventiler erstattes med veggventiler med «lydfeller»
- Kjellervinduer, og -dører samt utvendige søppelrom overflatebehandles.
- Uteområder istandsettes etter at rehabilitering er avsluttet.

Budsjettert kostnad: kr 180 000 000 inkl mva
Estimert lånebehov: kr 180 000 000 inkl mva

Prosjektet forventes å oppfylle følgende krav til Grønt lån hos OBOS banken.
Større rehabilteringsprosjekter som gir 2 energiklasser forbedring elle r30 prosent redusert energibehov.
Grønt lån hos OBOS banken har pt en rente på 5,4%. Grønt lån fra OBOS banken er også helt gebyrfritt, dvs uten tinglysningsgebyr, gjelder også månedsgebyrer

NB: Alle tall som er presentert er basert på rente 5.45%, og samtlige gebyrer, siden vi ikke kan garantere grønt lån.

Nedbetalingstid på lånet settes til 40 år med en rente på 5,45%, (5.4% hvis grønt lån innvilges)
Renten vil være flytende og nedbetalingen av lånet vil avhenge av rentenivået. Det er ikke hensyntatt besparelse i fremtidig vedlikehold og energibehov i beregnet kostnad.

Låneopptaket vil gjøres gjennom et IN- lån innebærer en individuell nedbetaling av fellesgjeld, og dreier seg om hvordan du betaler ned fellesgjelden tilknyttet din leilighet. Man har dermed muligheten til å innfri hele eller deler av fellesgjelden selv.

Basert på erfaringstall og samtaler med OBOS er det estimert en reel besparesle på energibehovet på 35% dersom man gjennomfører dette vedlikeholdet.

TILVALG

Styret har stukket seg lang i å legge inn beboernes ønskede kvaliteter inn i selve prosjektet. Her nevnes blant annet montering av friskluftsventil på fasader med støyreduserende egenskap og markiser på balkonger.

Enkelte andelseiere/beboere har imidlertid andre ønsker/behov som vi forsøker å tilrettelegge for. Styret vil i den forbindelse utarbeide og distribuere en tilvalgsliste for relevante tillegg. Eksempler på slike tilvalg kan være motorisert markise, levegger på balkong, overflatebehandling av balkongdekker eller valg av innvendige gerikter/listefrie løsninger.

Tilvalgslisten er ennå ikke ferdigstillet, og styret i møte ser gjerne tilbakemelding fra andelseiere vedrørende ønsker til en slik tilvalgsliste. Styret vil, på et senere tidspunkt, distribuere en priset tilvalgsliste til alle andelseiere/beboere slik at den enkelte evt. kan bestille tilleggsytelser etter eget ønske.

FREMDRIFT (ved evt vedtak)

Som nevnt over har ENOVA i sine primisser for tilskudd forutsatt at prosjektet må ferdigstilles innen 24 måneder etter at tilsagn er innvilget. Når vi også vet at enkelte av de planlagte arbeidsoppgaver må gjennomføres i årets «varme» måneder, blir det viktig å få igangsatt prosjeket så fort som mulig. Fremdriften ble gjennomgått på informasjonsmøte den 29. januar 2024.

I korte trekk er det estimert følgende milepeler relatert til framdriften:

- Kontrahering: mars 2024
- Etablering av rigg: mars/april 2024
- Oppstart første blokk: april 2024
- Ferdig etterisolerte blokker: desember 2025
- Ferdigstillelse: mai 2026

Styret har hatt fokus på at arbeidet skal drives rasjonelt og sammenhengende slik at slitasjen for andelseiere/beboere blir minst mulig. Av dette følger at stillasjer, som en hovedregel kun skal stå ca 3 mnd på hver blokk. Det presiseres at avvik kan forekomme. Når det gjelder oppstart- og rekkefølge på rehabilieringen, så ble dette redegjortfor under Informasjonsmøtet 29. januar.

I den perioden etterisolerte fasader skal pusses, vil dette medføre at det blir montert duk på selve stillasjet, avhensyn til omkringliggende byggningsdeler, biler og annen fertsel. Utstrekning av disse arbeidene vil være varierende, avhengig av når på året arbeidene skal utføres.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Tonsenjordet borettslag gjennomfører rehabiliteringsprosjekt som presentert i informasjonsmøte 29.01.24 med tilhørende informasjonsbrosjyre. Prosjektet omfatter følgende:

- Vinduer og balkongdører: Samtlige leilighets- og oppgangsvinduer skiftes til nye med dagens standard.
- Balkonger: Erstatning av eksisterende balkonger med nye i tilsvarende utforming.
- Fasade: Eksisterende fasader etterisoleres med et kompakt puss-system på 12 cm tykkelse. Nye vinduer blir flyttet ut i ny etterisolert fasade. Asbestholdige plater på gavlvegger erstattes med tilsvarende plater i kompositttmateriale.
- Grunnmur: Alle grunnmurer etterisoleres ned til terreng. Eksisterende dører og vinduer overflatebehandles.
- Tak: Takflatene forlenges på gavler i lik utførelse som for takene for øvrig.

Generalforsamling gir styret i Tonsenjordet borettslag samtykke til å belåne 180 MNOK for å gjennomføre beskrevet prosjekt.

- Avsetning til vedlikeholdsfondet på kr 500 pr mnd avvikles for å gå til nedbetaling av rehabiliteringen

Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

I lys av informasjonsmøte den 29. januar kom det tydelig frem at det var noe avstand mellom hva beboerne ønsket og hva styret ønsker når det gjelder vedlikehold. Grunnet dette ønsker vi å fremme forslag til avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget baserer seg på at man møtes på en middelvei mellom hva styret presenterte på informasjonsmøtet 29. januar og hva man fikk inntrykk av at flere av beboerne ønsket. Det er viktig at beboere og styret blir enige om en plan for vedlikehold som er overkommelig for et flertall av beboerne. Da styret allerede har jobbet med forprosjekt i flere år bør man allerede ha rikelig med informasjon for å kunne ha en effektiv prosess rundt dette.

Vindu

Det er liten tvil om at vedlikehold absolutt må gjøres i Tonsenjordet Borettslag. Mange har trekkfulle vinduer som både er punkterte, råtne og i generelt dårlig forfatning. Da vårt inntrykk av at omfanget av dette er stort, er det ønskelig at styret jobber med et forslag om å skifte alle vinduer. Dette inkluderer da også balkongdører og vinduene i oppgangene.

Balkong

Balkonger er også et tema som ble tatt opp og det er også her liten tvil om at noe må gjøres. Ikke bare fordi de ser svært dårlige ut, men også av sikkerhetsmessige årsaker. Her er det ønskelig at styret tar kontakt med arkitekt og balkongleverandører for å se om det finnes løsninger for nye balkonger uten å etterisolere dagens fasade. Alternativt kan man se på hva det faktisk vil koste å vedlikeholde eksisterende balkonger.

Multiconsult skrev i sin rapport fra 2020 følgende:

Betongkonsollene under dekkene i 1. et. på blokkene er avgjørende for balkongenes levetid og bærekapasitet. Da det ikke er registrert omfattende skader på disse er balkongene vurdert å fortsatt kunne rehabiliteres.

Man bør da kontakte ulike murmestere for å få en pris på dette og gjøre vurdering av kostnaden på dette opp mot levetiden.

Fasade

At det absolutt burde gjøres noe med fasaden er det også liten tvil om. USBL skrev i sin rapport i 2019 at alternativ til etterisolering vil være tetting av sprekker og overflatebehandling av veggene. Dette er viktig da det vil forhindre at det kommer luft og fukt inn i konstruksjonen og inn til armering. Multiconsult sin rapport i 2020 konkluderte med følgende:

Basert på byggeår og alder på konstruksjonene er inntrykket av bygningsmassen godt og at den har mindre skader enn forventet. Det ble ikke registrert noen skader av konstruktiv betydning, kun mindre, lokale skader som riss, betongavskalinger og overflatekorrosjon. Ut ifra beregninger er det grunn til å forvente at skadeutvikling som følge av korrosjon, vil bli beskjeden, forutsatt at synlige skader i dag blir utbedret.

Da kostnaden ved etterisolering for mange er det som vil bikke prosjektet som ble presentert av styret mot en nedstemming er det ønskelig at man ser på muligheten for å reparere fasaden og male den. Her bør det også undersøkes med ulike murmestere.

Forslag til vedtak:

Styret setter i gang med de prosesser som er nødvendig for å utarbeide et forslag til vedlikehold som omfatter vindu, balkong og fasade (uten etterisolering).

Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

Kommentarer fra OBOS Prosjekt i blått under

I lys av informasjonsmøte den 29. januar kom det tydelig frem at det var noe avstand mellom hva beboerne ønsket og hva styret ønsker når det gjelder vedlikehold. Grunnet dette ønsker vi å fremme forslag til avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget baserer seg på at man møtes på en middelvei mellom hva styret presenterte på informasjonsmøtet 29. januar og hva man fikk inntrykk av at flere av beboerne ønsket. Det er viktig at beboere og styret blir enige om en plan for vedlikehold som er overkommelig for et flertall av beboerne. Da styret allerede har jobbet med forprosjekt i flere år bør man allerede ha rikelig med informasjon for å kunne ha en effektiv prosess rundt dette.

Vindu

Det er liten tvil om at vedlikehold absolutt må gjøres i Tonsenjordet Borettslag. Mange har trekkfulle vinduer som både er punkterte, råtne og i generelt dårlig forfatning. Da vårt inntrykk av at omfanget av dette er stort, er det ønskelig at styret jobber med et forslag om å skifte alle vinduer. Dette inkluderer da også balkongdører og vinduene i oppgangene.

Vinduer: vinduer og balkongdører kan skiftes ut nå uten at det gjennomføres en tilleggsisolering av fasadene. Nye vinduer vil ha en levetid på ca 40 år. Om det pga nye energikrav i fremtiden (EU-direktivet) blir krav om etterisolering av fasaden er det en mulighet for at Plan og Bygg, sammen med Byantikvar, krever at de nye vinduene flyttes ut i vegglivet for å opprettholde samme utseende. På nåværende tidspunkt er det umulig å si hva konsekvensene av nye energikrav vil bli og hvilke energitiltak man kan bli pålagt. Risikoen ved å bytte vinduer nå uten tilleggsisolering av fasaden, er at vinduer kanskje må de- og remonteres med tilhørende kostander ved fremtidig etterisolering.

Balkong

Balkonger er også et tema som ble tatt opp og det er også her liten tvil om at noe må gjøres. Ikke bare fordi de ser svært dårlige ut, men også av sikkerhetsmessige årsaker. Her er det ønskelig at styret tar kontakt med arkitekt og balkongleverandører for å se om det finnes løsninger for nye balkonger uten å etterisolere dagens fasade. Alternativt kan man se på hva det faktisk vil koste å vedlikeholde eksisterende balkonger.

Multiconsult skrev i sin rapport fra 2020 følgende:

Betongkonsollene under dekkene i 1. et. på blokkene er avgjørende for balkongenes levetid og bærekapasitet. Da det ikke er registrert omfattende skader på disse er balkongene vurdert å fortsatt kunne rehabiliteres.

Man bør da kontakte ulike murmestere for å få en pris på dette og gjøre vurdering av kostnaden på dette opp mot levetiden.

Balkong: Foreliggende rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten, samt prosjektering av nytt bæresystem for de nye balkongene, forutsetter at fasadene etterisoleres. Det er ikke sett på

muligheten for andre innfestingsmetoder per nå, men entreprenør er i dialog med balkongfirma om muligheter for nye balkonger med tilnærmet samme opphengssystem som i dag. Det er en forutsetning fra Byantikvar at det opprinnelige utsende beholdes, så ved utskifting av de gamle balkongene er man avhengig av å finne en løsning som både tilfredsstiller det estetiske og det konstruktive.

Begrenset mekanisk reparasjon av eksisterende balkonger: Multiconsult AS utaler i deres rapport av 2020, pkt. 5 «Konklusjon», 3. ledd: «levetid for nye balkonger settes til 60 år, mens rehabilitering av de eksisterende balkongene anslagsvis vil gi en levetid på ca. 15 år. Dersom valget blir rehabilitering må det, etter antatt levetid, på nytt gjøres en vurdering på om balkongene skal skiftes ut eller om man skal fortsette å rehabilitere de basert på det daværende skadeomfanget.» En slik levetidsvurdering innebærer at borettslaget må gjennomføre en begrenset mekanisk reparasjon av de eksisterende balkongdekkene 4 ganger innenfor levetiden til en ny balkong.

Samtidig påpeker Multiconsult AS i deres rapport usikkerheter omkring omfanget av et tiltak som innebærer en begrenset mekanisk reparasjon:

- *3 «Vurderinger», 3.1 Varierende resultater»: «det ble informert om at balkongene og borettslaget ble bygget på dugnad. Basert på erfaring må det påregnes at det er en del variasjon i kvaliteten på slikt arbeid, også innad i sanne byggeprosjekt. De sprikende resultatene fra prøvene på karbonatiseringsdybder og overdekning kan ha sammenheng med dette. Basert på de varierende resultatene bør det også forventes varierende tilstand på blokkene. […]»*
- *5 «Konklusjon», 2. ledd; «dersom borettslaget primært velger å gå for en rehabilitering bør det forut for dette vurderes å utbedre en eller flere prøvebalkonger for at det kan gjøres erfaringer fra en slik prøvereparasjon.»*

Uttalelsene underbygger hvilke usikkerheter som følger av et rehabiliteringstiltak tilknyttet de eksisterende balkongene og vi vil derfor på det sterkeste fraråde denne løsningen.

Gjennomføring av en begrenset mekanisk reparasjon av de eksisterende balkongdekkene, i det omfanget som er beskrevet i Multiconsult AS rapport, vil medføre en forhøyet levetidskostnad dersom en sammenligner dette med etableringen av nye balkonger i borettslaget.

Utførelse av begrenset mekanisk vedlikeholde vil også medføre at balkongrekkverk må rehabiliteres (om mulig) eller byttes ut med nye. I tillegg vil søyler måtte rehabiliteres og ny overflatebehandling av dekkene må utføres. I sum blir det totale kostandsomfanget ved rehabilitering, inkludert fremtidig vedlikehold, større enn om man byger nye balkonger.

Fasade

At det absolutt burde gjøres noe med fasaden er det også liten tvil om. USBL skrev i sin rapport i 2019 at alternativ til etterisolering vil være tetting av sprekker og overflatebehandling av veggene. Dette er viktig da det vil forhindre at det kommer luft og fukt inn i konstruksjonen og inn til armering. Multiconsult sin rapport i 2020 konkluderte med følgende:

Basert på byggeår og alder på konstruksjonene er inntrykket av bygningsmassen godt og at den har mindre skader enn forventet. Det ble ikke registrert noen skader av konstruktiv betydning, kun mindre, lokale skader som riss, betongavskalinger og overflatekorrosjon. Ut ifra beregninger er det grunn til å

forvente at skadeutvikling som følge av korrosjon, vil bli beskjeden, forutsatt at synlige skader i dag blir utbedret.

Da kostnaden ved etterisolering for mange er det som vil bikke prosjektet som ble presentert av styret mot en nedstemming er det ønskelig at man ser på muligheten for å reparere fasaden og male den. Her bør det også undersøkes med ulike murmestere.

Fasade: Borettslaget kan velge å kun gjennomføre nødvendig vedlikehold av fasadene. Risikoen ved å gjennomføre et slikt tiltak følger av eventuelle, og fremtidige pålegg fra Plan- og bygningsmyndighetene om at borettslaget må utføre energibesparende tiltak. Dersom borettslaget blir pålagt etterisolering, vil dette virke inn på følgende tiltakene:

Vinduer: plassering av vinduene i fasadekonstruksjonen.

> -Plan- og myndighetene vil sannsynligvis pålegge borettslaget å ivareta det opprinnelige estetiske utrykket, og dermed kreve at vinduene de- og remonteres slik at det estetiske utrykket blir ivaretatt. I ytterste konsekvens kan dette medføre at det er hensiktsmessig å skifte ut vinduer som ikke er utnyttet med hensyn til dimensjonert levetid.

Balkonger: redusert areal

> -Ved etterisolering, typisk 12-15 cm, vil areal på balkonger reduseres og balkongrekkverk må tilpasses økt veggtykkelse, med tilhørende kostander.

ARKITEK/Rammetillatelse

Rammetillatelsen som er godkjent hos Plan og bygg vil trolig kunne brukes videre, men det må gjøres en større jobb ved innsending av søknad om igangsetting (IG), enn det som det opprinnelige tiltaket legger opp til. Årsaken til det er at nytt bæresystem for balkonger må dokumenteres og det må redegjøres for hvorfor man ikke etterisolerer fasaden. Samtidig vil nok Byantikvar være positive til at fasaden ikke etterisoleres, all den tid de ønsker å bevare det gamle. Det vil være en viss risiko for at rammesøknaden ikke kan videreføres hvis prosjektet skaleres ned, men vi mener dette er lite sannsynlig at hele søknadsprosessen må begynne på nytt.

Energistøtte

Støtten fra Enova for etterisolering vil bortfalle, men man kan søke om midler for å skifte vinduer og balkongdører.

Forslag til vedtak:

Styret setter i gang med de prosesser som er nødvendig for å utarbeide et forslag til vedlikehold som omfatter vindu, balkong og fasade (uten etterisolering).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.03.24
Selskapsnummer: 2356 **Selskapsnavn:** Tonsenjordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sissel Marie Elvebakk og Ola Jørgen Kyrkjeeide er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Rehabilitering av fasade med etterisolering, bytte av balkonger samt vindusbytte

Forslaget vedtas som det foreligger

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Sak til ekstraordinær GF fra beboer:

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret får mandat til å utrede forslaget som er presentert, men får samtidig støtte fra generalforsamling til å undersøke kostnad og løsning for en minimums rehabilitering. Dette er ønskelig for å sikre borettslaget mot å gjøre tiltak som kan komme i konflikt med kommende EU krav, med dertil hørende merkostnader. Styret forplikter seg til å presentere dette for andelseierne så snart det er praktisk gjennomførbart, dog senest ved ordinær generalforsamling i 2025.
- ☐ Styret setter i gang med de prosesser som er nødvendig for å utarbeide et forslag til vedlikehold som omfatter vindu, balkong og fasade (uten etterisolering).

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2356
Tonsenjordet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Tonsenjordet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2024 kl. 18:00, Bjerke travbane, Refstadveien 27.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av borettslagets vedtekter paragraf 8 .1
8. Nedleggelse av vaskeri
9. Termostater på radiatorer
10. Verning av trær og Planting
11. Kartlegging og bytte av vinduer
12. Vedlikeholdsfond økes fra kr 500 pr mnd til kr 1000 pr mnd
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tonsenjordet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Are Smith-Meyer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 331 600,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret foreslås til kr 331 600,- og styret foretar fordelingen.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret foreslås til kr 331 600,- og styret foretar fordelingen.

Sak 7

Forslag til endring av borettslagets vedtekter paragraf 8 .1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtekter paragraf 8 .1 endres for å være ihht borettslagsloven.

(1). Dette da det må fremkomme av vedtektene hvor mange styremedlemmer styret skal bestå av, jmf lov om burettslag § 2-2 første ledd nummer 4.

Eksisterende vedtekt:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Ny vedtekt:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Paragravf 8. 1 endres ihht borettslagsloven. 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.

Sak 8

Nedleggelse av vaskeri

Forslag fremmet av:
Anita Hammersvik

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei

Felles vaskeri for blokkene.

Jeg foreslår at dette avvikles. Alle leilighetene har store nok bad til vaskemaskin og tørketrommel.

Tørkerommet som har radiator og vifteovn koster nok en god del per år i strøm.

Styrets innstilling

Vaskeri opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Det repareres eller anskaffes ikke nye maskiner til vaskeriene.

Vaskeri kostnader: siste fem årene og hittil i 2024
Det er ikke tatt med strømforbruk for vaskeriene, kun reparasjoner av maskiner
År Kroner:
2019 kr 88 171
2020 kr 46 525
2021 kr 19 849
2022 kr 91 459
2023 kr 32 111
2024 hittil kr 32 650
Sum totalt kr 310 765

Gjennomsnittlig utgift på reparasjon av vaskemaskin de siste seks årene: 50.000,-
Energi + reparasjon i 2023: ca 480.000,-
Deler vi dette på 260 leiligheter er utgiftene ikke større enn 1800,- per leilighet for 2023. Det vil si ca 150,- per leilighet per mnd. Det er ikke store utgiftene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedleggelse av vaskeri
- Mot Nedleggelse av vaskeri

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vaskeriene avvikles

2. Styrets innstilling: Vaskeri opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Det repareres eller anskaffes ikke nye maskiner til vaskeriene. Tørkerommene består.

Sak 9

Termostater på radiatorer

Forslag fremmet av:
Aksel Fjetland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Få satt termostater på alle radiatorer som mangler dette i dag innen vi skrur på fjernvarmen til høsten.

Mange klager på at de kun får skrudd radiator av eller på og ikke får justert varmen.

Styrets innstilling

Styret mener dette bør ses på i sammenheng med de store kostnadene borettslaget har til reparasjon av lekkasjer både i rør i bakken og fra gamle radiatorer. Det foreslås derfor at styret utreder tilbud på nye rør/radiatorer m/termostater

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Termostater på radiatorer
- Mot Termostater på radiatorer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Montere termostater i alle leiligheter som mangler dette

2. Styret mener dette bør ses på i sammenheng med de store kostnadene borettslaget har til reparasjon av lekkasjer både i rør i bakken og fra gamle radiatorer. Det foreslås derfor at styret utreder tilbud på nye rør/radiatorer m/termostater

Sak 10

Verning av trær og Planting

Forslag fremmet av:
Lisa Kristin Syversen, Traverveien 42 og Lars Henning Wøhncke, Traverveien 26

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at dette vil gi vanskelige og rigide arbeidsforhold når alt må opp til generalforsamling for å felle trær. Felling av trær har alltid blitt styrebehandlet når dette har vært aktuelt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Verning av trær og Planting
- Mot Verning av trær og Planting

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Plan vedtas som foreslått

2. Når trær må felles på grunn av prosjekter, skadet/sykt tre eller lignende, så skal trær alltid erstattes tre for tre, dog ikke nødvendigvis på nøyaktig samme sted eller samme type.

Vedlegg
2. Forslag til GF 2024, trevern i TjBrl planting.pdf

Sak 11

Kartlegging og bytte av vinduer

Forslag fremmet av:
Kristoffer Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om å kartlegge og bytte vinduer i leiligheter der det er en absolutt nødvendighet. (Ødelagte/råtne/punkterte vinduer) Dette uavhengig hva som ellers skjer av rehabilitering, grunnet veldig dårlig boforhold.

Styrets innstilling
På grunn av vedtak i ekstraordinær generalforsamling så anbefaler styret at vi venter med å bytte vinduer. Dette for å spare borettslaget for unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak
Ønske om å kartlegge og bytte vinduer i leiligheter der det er en absolutt nødvendighet. (Ødelagte/råtne/punkterte vinduer) Dette uavhengig hva som ellers skjer av rehabilitering, grunnet veldig dårlig boforhold.

Sak 12

Vedlikeholdsfond økes fra kr 500 pr mnd til kr 1000 pr mnd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bør øke betaling til vedlikeholdsfondet til minimum kr 1000,-, da det er mye vedlikehold som skal gjøres framover

Forslag til vedtak
Betaling til vedlikeholdsfondet økes fra kr 500 - kr 1000 pr mnd fra og med 1. august 2024

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Are Smith-Meyer

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Sveen

  Henning Sveen, 29 år. Stiller til gjenvalg i styret.

  Jeg har nå sittet i styret i 3 år og ønsker å være med videre i styret og jobbe med alternativet som ble vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling i vår. Har i min periode i styret vært del av byggekomité, hatt ansvar for parkering og fulgt opp andre løpende saker. Trives svært godt i borettslaget. Ønsker å bidra til at Tonsenjordet blir et fint og forutsigbart sted å bo, med god kommunikasjon mellom beboere og styret.

  Har en bachelor i regnskap og revisjon. Har i 7 år jobbet som revisor og besitter bred kompetanse innenfor økonomi. Blant de jeg reviderer er det ca. 200 borettslag og sameier fra OBOS, USBL, BORI og OBF. Gjennom min jobb vil jeg si at jeg har mye erfaring med ulike problemstillinger som kan oppstå i et borettslag/sameie. Er ofte i kontakt med både styreledere og forretningsførere gjennom jobben. Har stor kapasitet og gjennom min jobb som revisor stor fleksibilitet til å kunne stille opp på det som måtte dukke opp av møter i forbindelse med et styreverv.

  Sitter også i styret i et sameie i Oslo med 112 enheter, samt i styret til Revisorforeningen Oslo & Akershus.

- Steinar Olsen

  Steinar Olsen, 56 år og stiller til gjenvalg til styret

  Har sittet som styremedlem i 5 år og ønsker gjenvalg.
  Har hatt ansvar for drift/ vedlikehold /kontakt med vaktmester, trappevask og utleie av fyrhuset.

  Har fulgt opp arbeidet og oppfølging av leverandør i forbindelse med drenering rundt blokkene.
  HMS/vernerunder i alle blokker sammen med Vaktmester minst 2 ganger i året.
  Ansvar for servering av Kampen janitsjar på 17 mai fra klokken 0500 om morgenen.

  Synes dette har vært interessante oppgaver og kunne tenke meg å fortsette med disse.
  Har bodd i Tonsenjordet borettslag siden 1995 og trives veldig godt.
  Jobber som energimontør hos Omexom/Infratek og har over 40 års erfaring fra entreprenør bransjen.

  Sitter i fagprøvenemd for energimontører.
  Jeg er engasjert på fritiden som skitrener for barn født 2010
  Sitter også som leder av Idrettslaget på jobben.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marte Ljosland

Anne Marte Ljosland 43 år, har bodd i Traverveien siden 2022 og stiller til gjenvalg som vara til styret.

Er opprinnelig fra Sandefjord, men bodd i Oslo siden 2001. Jobber som lærer i Osloskolen. Jeg setter stor pris på de mulighetene det er å bo på Årvoll. Har det siste året vært vara i styret og hatt ansvar for blokktillitsvalgte og fortsetter gjerne med det.

- Christian Hunstad

  Christian Hunstad: 33 år og har bodd i Traverveien siden 2021

  Litt info om meg selv:

  Jeg er 33 år og flyttet til Traverveien i 2021 hvor jeg bor med min samboer og datter. Er utdannet som sivilingeniør innenfor datateknologi, og jobber som selvstendig It-konsulent. Har den siste tiden blitt mer engasjert i sakene som berører borettslaget, og ønsker å bidra ved å sitte i styret. Er opptatt av at flertallets interesser settes fremst, og at verdien til leilighetene opprettholdes på både kort og lang sikt.

- Lars Jakob Paulsen

  Lars Jacob Paulsen: 32 år og har bodd i Traverveien siden våren 2018. Stiller til gjenvalg som varemedlem til styret.

  Jeg bor sammen med hund og samboer. Jeg er utdannet ingeniør med spesialisering innen elkraft. Til daglig jobber jeg med standardisering hos NEK som fagsjef for elektriske forsyningsanlegg. Tidligere har jeg i 6 år jobbet som nettplanlegger hos netteier Elvia med tilknytningsprosessen mot strømnettet for bl.a. borettslag og annen næring. Det siste året har jeg vært med i styret og er spesielt interessert i energi, strøm og klima. Jeg trives i Tonsenjordet borettslag og ønsker å bidra med det jeg kan.

- Sandra Børresen Benrud

  Sandra Benerud 28 år og har bodd i Traverveien i snart 3 år.

  Jeg er en 28 år gammel og har bodd i Traveverveien i snart tre år sammen med min samboer og hund. Til daglig jobber jeg i et markedsføringsbyrå. Jeg vil beskrive meg selv som utadvendt og organisert, og tror jeg kan bidra positivt i valgkomiteen.

  Fra tidligere har jeg erfaring med flere verv. Blant annet kommunikasjons-ansvar i ANSA London og styremedlem i mitt gamle borettslag.

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Glenn Norli Jørgensen

  Glenn Norli Jørgensen 52 år og har bodd i Traverveien i 4 år:

  Jobber i dag som selger innenfor byggebransjen.

  Av styreerfaring så har jeg sittet i styret i fotballgruppa til Årvoll idrettslag og Vålerenga Trolls, jeg har også sittet i driftsutvalget i Kværnerdalen barnehage som er Oslos nest største med rundt 650 barn. Har det siste året og spesielt den siste tiden engasjert meg i det som skjer og ønsker å fortsette engasjementet ved å sitte i styret.

- Oppfordrer kandidater til å melde seg på generalforsamlingen.

Vedlegg

1. Avtale om ekstern styreledelse Tonsenjordet Borettslag 2024-2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Smith-Meyer	Herslebs Gate 37
Styremedlem	Sissel Marie Elvebakk	Traverveien 23
Styremedlem	Ola Jørgen Kyrkjeeide	Traverveien 27
Styremedlem	Steinar Olsen	Traverveien 40
Styremedlem	Henning Sveen	Traverveien 21
Varamedlem	Anne Marte Ljosland	Traverveien 23
Varamedlem	Lars Jakob Paulsen	Traverveien 30
Varamedlem	Gry Katrin Reiremo	Traverveien 30

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post tonsenjordet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tonsenjordet Borettslag
Borettslaget består av 260 andelsleiligheter.
Tonsenjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948538873, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
85 107

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

Tonsenjordet Borettslag har 1 fast ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid Tonsenjordet borettslag 2023-24

Styret har avholdt månedlige styremøter (ikke avholdt styremøte i juli) i perioden og har også avholdt to fysiske informasjonsmøter i perioden. Disse to møtene har omhandlet rehabilitering av borettslaget.

I perioden er det avholdt ekstraordinær generalforsamling, digitalt.

Styret har også behandlet budsjett, forsikringssaker, og andre saker som kommer inn via mail eller på Vibbo.

I borettslaget har det pågått drenering av de to siste blokkene; Eikelundveien 28/30 og Traverveien 21/23. Arbeidet ble påbegynt før vinteren 2023, og vil pågå fram til sommeren 2024 før alt er ferdigstilt. Det er i denne forbindelsen også skiftet 2 stoppekraner.

Mye av tiden til byggekomiteen har gått med til behandling av forslag til å rehabilitere borettslaget. Det vil si etterisolering, bytte av balkonger og vinduer. Det har vært flere møter med Byantikvaren, arkitekt, OBOS prosjekt og tilbydere. Det har vært avholdt flere møter med OBOS prosjekt samt det leverandørene som leverte inn tilbud på rehabiliteringen.

Lekeplassene: Vi har hatt kontroll (Lekeplassinspektøren AS) av øvre og nedre lekeplass og det er funnet mangler ved dem. Dette er fulgt opp ved at vi har fått tilbud fra Søve på nytt lekestativ til nedre lekeplass, husker til begge lekeplassene, samt mere sand for lekeplasser. I tillegg vil det bli satt i gang aktivitet for å utbedre mangler ved øvre lekeplass.

Brannsikring: Firesafe har utført brannteknisk tilstandsanalyse. Her er det flere merknader som følges opp. Det er både kortsiktige og langsiktige aktiviteter som må utføre.

Fellesarealene: Det er byttet til led-lamper i oppganger, kjeller og loft. Dette utføres i alle 17 blokkene. Skifte til Led-lys i 2023 utført i følgende blokker
Traverveien 22/24,26/28,30/32,34/36,42/44, og 25/27,29/31,33/35, samt Eikelundveien 28/30. Ferdigstilles våren 2024.

2023 Forprosjekt, vindu/balkong/etterisolering, nedstemt på ekstraordinær generalforsamling 3.-6. mars
2023 Drenering 2023 blokk /18/20 og 22/24 og 26/28 og det ble bytt et stoppekran i 18/20. Drenering av de to siste blokkene ble påbegynt i Eikelundsveien 28/30 og Traverveien 21/23 før jul i 2023. Ferdigstilles fåren 2024
2023 Lekeplassinspektøren AS utførte høsten 2023 en gjennomgang av lekeplassene. Rapport utarbeidet.
2023 Brannsikring – Firesafe utførte i november 2023 gjennomgang av brannsikring i borettslaget, med tilhørende rapport
2023 Parkeringsplasser - Oslo kommune.

Annet vedlikehold

- Det ble i januar anskaffet ny vaskemaskin til vaskerom i Traverveien 17/19
- Det er skiftet ut noen defekte radiatorer og kraner

- Det er jobbet med diverse forsikringssaker blant annet vannskader.
- I juni 2023 ble hekkene klippet av innleide ressurser
- Sommeren 2023 hadde borettslaget innleide gartnere for å rydde opp i busker utenfor Traverveien 33/35.
- Bytting av callinganlegg i nr 30
- Bytte av ett vindu i nr 15

Større vedlikehold mm

- 2022-2024 Forprosjekt, vindu/balkong/etterisolering.
- 2021-2024 Drenering rundt blokkene, samt bytte av stoppekraner.
- 2021-2023 Byttet forretningsfører fra Usbl til Obos.
- 2021 Utarbeidet tilstandsrapport.
- 2020 Calling anlegget, utbedring og vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til pågående prosjekter.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på lån.

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

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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 4,5%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 726 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Tonsenjordet Borettslag har lån i Dnb.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Tonsenjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tonsenjordet Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	04/17/2024 12:37:58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 538 873, KUNDENR. 2356

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**667 848**	**1 322 571**		**667 848**	**-147 328**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 847 262	503 630		4 860 750	-807 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	132 125	125 875		150 000	125 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-31 250	0		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 378 727	-1 371 399		-1 462 000	-1 596 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 690 062	-1 863 829		0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	1 951 000		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-815 176**	**-654 723**		**3 548 750**	**-2 278 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	**-147 328**	**667 849**		**4 216 598**	**-2 425 828**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 613 057	4 136 647
Kortsiktig gjeld		-4 760 385	-3 468 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	**-147 328**	**667 849**

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 538 873, KUNDENR. 2356

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 023 259	16 881 337	19 823 000	18 407 000
Innbetalinger		0	0	0	300 000
Ladeinntekter EL-bil		159 747	158 103	130 000	180 000
Andre inntekter	3	37 521	40 613	6 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 220 527**	**17 080 053**	**19 959 000**	**18 937 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 084 126	-1 014 081	-880 700	-940 200
Styrehonorar	5	-553 400	-491 917	-513 750	-513 500
Avskrivninger	15	-132 125	-125 875	-150 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-20 875	0	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-287 300	-276 250	-290 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-173 700	-102 587	-200 000	-210 000
Kontingenter		0	0	-78 000	0
Drift og vedlikehold	8	-7 865 702	-4 750 283	-3 600 000	-6 726 000
Forsikringer		-762 178	-693 932	-761 000	-853 000
Festeavgift		0	0	-32 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-2 556 916	-1 829 571	-2 101 000	-2 989 300
Vaskeri		0	0	-30 000	-30 000
Energi/fyring	10	-5 355 609	-5 749 375	-4 940 000	-5 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-632 318	-563 355	-574 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-891 985	-635 525	-658 300	-692 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 316 234**	**-16 232 751**	**-14 824 750**	**-19 335 500**
DRIFTSRESULTAT		**-2 095 708**	**847 302**	**5 134 250**	**-398 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	188 788	53 224	2 000	51 000
Finanskostnader	13	-940 342	-396 897	-275 500	-460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-751 555**	**-343 672**	**-273 500**	**-409 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 847 262**	**503 630**	**4 860 750**	**-807 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	503 630		
Fra opptjent egenkapital		-2 847 262	0		

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 538 873, KUNDENR. 2356

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 169 684	14 169 684
Tomt		1 561 750	1 561 750
Andre varige driftsmidler	15	279 688	380 563
Øremerkede bankinnskudd	22	5 517 544	3 827 482
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 528 666**	**19 939 479**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 613	61 828
Kundefordringer		19 373	8 048
Forskuddsbetalte kostnader		895 869	33 690
Andre kortsiktige fordringer	16	250 659	250 659
Driftskonto OBOS-banken		1 942 915	2 509 157
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 811	40 461
Sparekonto OBOS-banken		1 444 817	1 232 804
SUM OMLØPSMIDLER		**4 613 057**	**4 136 647**
SUM EIENDELER		**26 141 722**	**24 076 125**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Opptjent egenkapital		1 904 408	4 751 671
SUM EGENKAPITAL		**1 930 408**	**4 777 671**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 922 829	14 301 556
Borettsinnskudd	18	1 528 100	1 528 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 450 929**	**15 829 656**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 056	137 467
Leverandørgjeld		4 496 766	3 164 344
Skyldige offentlige avgifter	19	77 459	78 572
Påløpte renter		8 397	3 205
Annen kortsiktig gjeld	20	89 706	85 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 760 385**	**3 468 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 141 722**	**24 076 125**
Pantstillelse	21	50 533 100	38 533 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Tonsenjordet Borettslag

Are Smith-meyer Steinar Olsen Sissel Marie Elvebakk

Henning Sveen Ola Jørgen Kyrkjeeide

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 774 540
Lån/Renter	1 712 880
Ytre vedlikehold	1 560 000
Parkeringsleie	362 000
P-plass ladepunkt	326 000
Diverse	260 000
Garasjeleie	74 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 070 160**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

P-plass ladepunkt	-20 493
P-plass	-13 328
Garasje	-13 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 023 259**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie av parkeringsplass	3 080
Leie av basestasjon 2022	9 581
Leie av basestasjon 2023	9 581
Vipps Innbetalinger	15 278
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 521**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-687 844
Overtid	-59 706
Påløpte feriepenger	-89 706
Arbeidsgiveravgift	-199 188
Pensjonskostnader innskudd	-10 037
AFP-pensjon	-20 358
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-826
Yrkesskadeforsikring	-80
Kantinekostnader	-632
Andre personalkostnader	-15 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 084 126**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 553 400.
I tillegg har styret fått dekket taxi for kr 306 og bevertning for kr 1 699, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 063
Fornebu Forvaltning AS	-42 263
Projekt Planung AS	-50 625
Veridian Analyse AS	-53 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-173 700**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-366 250
TT-Teknikk AS	-4 596 514
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-741 746
Norconsult	-37 156
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 741 666**
Drift/vedlikehold bygninger	-347 241
Drift/vedlikehold VVS	-395 621
Drift/vedlikehold elektro	-1 078 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 405
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 456
Kostnader dugnader	-5 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 865 702**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 792 743
Renovasjonsavgift	-764 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 556 916**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-428 911
Fjernvarme	-4 926 699
SUM ENERGI / FYRING	**-5 355 609**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 947
Container	-58 191
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 816
Diverse leiekostnader/leasing	-37 452
Driftsmateriell	-56 598
Renhold ved firmaer	-455 560
Andre fremmede tjenester	-12 575
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 005
Andre kontorkostnader	-1 901
Telefon/bredbånd	-6 064
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 144
Bilgodtgjørelse	-1 694
Kontingenter	-156 000
Gaver	-2 301
Bank- og kortgebyr	-5 518
Velferdskostnader	-2 621
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-891 985**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	167 050
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 694
SUM FINANSINNTEKTER	**188 788**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-256 811
Renter og gebyr på lån i DNB	-683 252
Renter på leverandørgjeld	-279
SUM FINANSKOSTNADER	**-940 342**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	13 607 184
Påkostninger	562 500
SUM BYGNINGER	**14 169 684**

Gnr.85/bnr.107

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2016	246 250	
Avskrevet tidligere	-160 062	
Avskrevet i år	-24 625	
		61 563
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	300 000	
Avskrevet tidligere	-90 000	
Avskrevet i år	-45 000	
		165 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	281 250	
Avskrevet tidligere	-196 875	
Avskrevet i år	-56 250	
		28 125
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	31 250	
Avskrevet i år	-6 250	
		25 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**279 688**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-132 125**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	250 659
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**250 659**

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2010	-37 005 000	
Nedbetalt tidligere	22 703 444	
Nedbetalt i år	1 285 685	
		-13 015 871
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 000 000	
Nedbetalt i år	-4 906 958	
		-4 906 958
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 922 829**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-1 528 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 528 100**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-40 811
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 648
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-77 459**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-89 706
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-89 706**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 528 100
Pantelån	17 922 829
TOTALT	**19 450 929**

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

Bygninger	14 169 684
Tomt	1 561 750
TOTALT	**15 731 434**

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 23
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak til planlagt prosjekt, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3786243. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

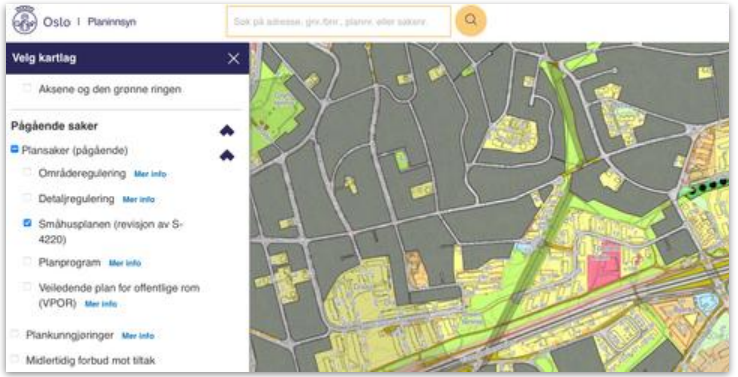
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forslag til generalforsamlingen 2024 i Tonsenjordet borettslag

Trevern i Tonsenjordet borettslag

Trærne i borettslaget oppfyller viktige funksjoner iht. drenering, lokal luftkvalitet, støy- og solskjerming, mindre innsyn, generell trivsel, dyreliv, mm. Alle disse funksjonene har en verdi. Selv om verdien kan være krevende å tallfeste, er det ingen tvil om at trær og beplanting også har betydning for boligverdiene. I salgsannonser for leilighetene i borettslaget fremheves særlig de grønne og trivelige omgivelsene, og for mange av oss har dette vært en av grunnene til å kjøpe leilighet her.

Trebestanden i borettslaget er variert, både iht. treslag og alder. Over tid har trebestanden minket noe som følge av felling av diverse årsaker, som regel uten styrebehandling eller beboerdialog. For å hindre ytterligere forringelse av trebestanden i borettslaget og for å ta bedre vare på verdiene trebestanden i borettslaget utgjør, foreslås det å vedta et trevern som tilsvarer Oslo kommunes standard for områdereguleringsplan S-4220, bedre kjent som «Småhusplanen», som gjelder for nesten alle eiendommene rundt borettslaget (markert i grått på bildet under).[1]



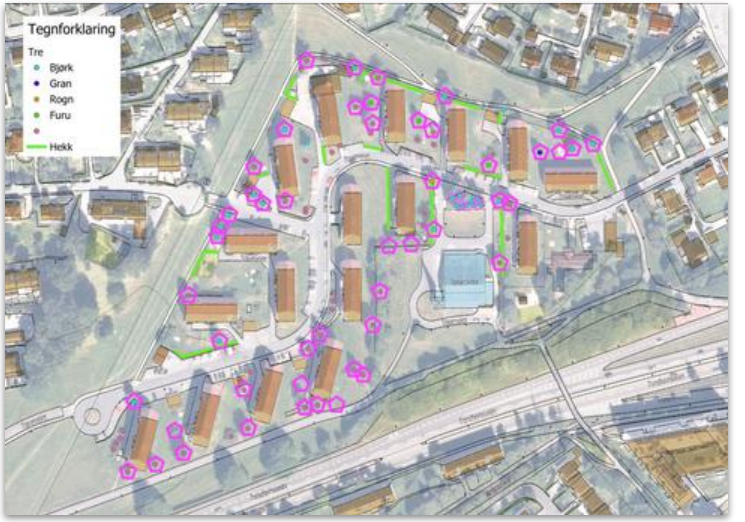
Et slikt trevern innebærer at trær med en omkrets på 90 cm eller mer (altså ca. 28 cm i diameter), målt én meter over bakken, blir vernet mot felling og større inngrep.[2] Per i dag har 55 av borettslagets om lag 80 trær en omkrets på 90 cm eller mer og vil falle inn under trevernet, dersom vedtatt. (Trærne er markert i rosa i kartet under. Kartleggingen er gjort for å synliggjøre hva trevernet vil bety i praksis for trebestanden i borettslaget per i dag. Det er omkretsen på trærne, ikke kartet, som vil være utslagsgivende for vernet.)

[1] Kommunens nye småhusplan er vedtatt, men ikke rettskraftig enda. Frem til revidert plan er rettskraftig gjelder et midlertidig forbud mot tiltak, herunder felling av trær. https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

[2] https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/beskjare-eller-felle-tre-pa-privat-eiendom/

Vern betyr vern og gjelder i utgangspunktet uten unntak. Dersom det likevel skulle oppstå et behov for felling, krever dette en beslutning i generalforsamling. Hvis et tre vurderes å utgjøre en umiddelbar fare for omgivelsene, skal det innhentes en vurdering av en trepleier/arborist. Dersom trepleierens fagkyndige vurdering tilsier felling, kan fellingen vedtas i styret. Begrunnelse samt den sakkyndiges vurderingsunderlag skal protokollføres og gjøres kjent for beboerne.

Et trevern for trær over 90 cm omkrets betyr ikke at det er fritt frem for å felle trær og beplanting som ikke faller inn under vernet. Skjønn og måtehold bør alltid benyttes ved ev. behov for fjerning av beplanting. Vi oppfordrer til å ta kontakt med grøntgruppa i borettslaget når slike behov oppstår.



Et trevern på lik linje med omkringliggende eiendommer vil sikre at borettslaget beholder en viktig del av sin attraktivitet fremover og hindre at fellesområdene sakte med sikkert blir til en «gressørken». Det vil være av stor verdi både for oss som bor her i dag og de som kommer til å bo her i fremtiden.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål!

Lisa Kristin Syversen, Traverveien 42

Lars Henning Wøhncke, Traverveien 26

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Tonsenjordet Borettslag** org.nr. **948 538 873** og Are Smith-Meyer p.nr. 150873 41396/Smith-Meyer Consulting org.nr. 920 899 706 er det inngått følgende avtale:

Tonsenjordet Borettslag er heretter omtalt som "boligselskapet".

§ 1 Oppdragets varighet

Are Smith-Meyer velges som ekstern styreleder for Tonsenjordet Borettslag for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets/generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Are Smith-Meyer skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Are Smith-Meyer påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 260 000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Are Smith-Meyer yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årmøte/generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.250,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Smith-Meyer Consulting og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Are Smith-Meyer har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 8 % av denne avtalens honorar som faktureres av Smith-Meyer Consulting.

Oslo, Dato _____

_____ Are Smith-Meyer

_____ Tonsenjordet Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR TONSENJORDET BORETTSLAG

REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.21

Et godt bomiljø avhenger i stor grad av beboernes egen evne til å omgås andre mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget. Både for egen og andres velvære og sikkerhet.

Styret anmoder beboerne om i første omgang å forsøke å løse eventuelle uenigheter seg imellom, før man sender en klage til styret. Klager vil bli behandlet av styret.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1. Bruk av leiligheten
1.1 Støy

Borettslaget ble bygget i 1955 og i mur. Dette betyr at boring og banking i vegger høres godt i alle leilighetene. Det foregår jevnlig oppussing, som naturlig nok fører til en del støy. Dette krever gjensidig hensyn av alle parter. Vi har ulike toleranse for støy og lyder.

Det er tillatt å starte oppussing kl. 07.00, da fagfolk ofte starter på dette tidspunktet.

a. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00

b. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 09.00

c. Musikkøvelser er tillatt alle hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Dette tillates ikke på søn-og helligdager.

d. Ved selskapeligheter som varer etter kl. 24.00, skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det er mulig å henge opp nabovarsel på oppslagstavlene.

e. Støyende oppussing må utføres så hensynsfullt som mulig og er tillatt mellom 07.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og 19.00 på lørdager. Med støyende menes oppussing som kan merkes eller høres i tilstøtende leiligheter. På søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt. Ved langvarig oppussing utover en uke skal det sendes nabovarsel med kontaktinformasjon og varighet på oppussing.

1.2 Brannvarsling- og slokkingsutstyr

Forskrift om brannforebygging: § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarm eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom er lukket.

a. Leiligheten skal ha røykvarsler. Røykvarsleren må ikke tildekkes.

b. Hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Du er selv ansvarlig for å sjekke apparatet og bytte det ut ved utgått dato

1.3 Vedlikehold av leilighet og egne boder

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten.

a. Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes. Matavfall skal ikke tømmes i klosettet.
b. Alle rom må holdes oppvarmet i den grad at vannet i rørene ikke fryser.
c. Husk å stenge kraner ved lengre fravær, slik at vannskade kan unngås.
d. Installering av elektriske anlegg i boder (kjeller og loft) skal søkes styret på forhånd og være utført av autoriserte fagfolk. Det er ikke tillatt å borre gjennom tak, til loft eller fra gulv til kjeller.

2. Bruk av veranda

a. Bruk av gass og elektrisk grill er tillatt. Det oppfordres til små gassbeholdere.
b. Det oppfordres til å være varsom med røyking på verandaen
c. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy eller tepper utover verandakanten, i vinduene eller i trappeoppgangen.

3. Bruk av oppganger og fellesrom

a. Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og fellesområdene utenfor bodene skal ikke brukes til oppbevaring av egne ting. Dette grunnet brannforebyggende og hygieniske årsaker.
b. Ytterdør og dør til kjeller og loft skal alltid være låst
c. Sykler skal oppbevares i sykkelboden.
d. Rullator og rullestoler kan oppbevares under trappen, og har fortrinnsrett foran barnevogner.
e. Barnevogner kan settes under trappen dersom disse ikke er til hinder for de øvrige beboerne.
f. Ski, akebrett, møbler og annet skal ikke stå i trappeoppgangen. Det henstilles til bruk av egne boder til dette.
g. Utvendig ringeklokke skal være merket med navn. Ta kontakt med vaktmester.
h. Postkasser skal være merket med navn på de som bor i leiligheten.
i. Meld fra til vaktmester dersom lyset har gått i fellesarealer.
j. Det er egne regler for vaskeriene som bestemmes på blokkmøtene.

4. Vaskeriene

a. Åpningstider i vaskeriene bestemmes på blokkmøte
b. Rom og maskiner rengjøres etter bruk
c. Feil og skader meldes straks til vaktmester/blokktillitsvalgt
d. Vaskeriene skal kun benyttes av beboerne, og for tøy som tilhører oss selv.

5. Kildesortering - Avfall

a. Søppel og avfall skal kildesorteres.
b. Det er ikke tillatt å kaste glass/flasker i sjakta. Det er egne beholdere for det i nærområdet, eks ved Rema 1000.
c. Det er ikke tillatt å kaste papp eller papir i sjakta. Vi har tre avfallsdunker for dette i borettslaget, ved barnehagen, i Eikelundveien og i rundkjøringa.
d. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjakta
e. Sett aldri søppel i oppgangen utenfor leiligheten
f. Det er forbudt å kaste brennende avfall, maling-, lakk- og oljeavfall, eller annet selvantennelig i sjakta. Dette skal leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud.
g. Batterier, pærer og lysstoffrør skal leveres på Rema 100 eller andre miljøstasjoner.
h. Større avfallsmengder/større ting må hver andelshaver selv sørge for bortkjøring av, eller oppbevare i privat bod til container kommer ved vårdugnaden

6. Bruk av felles uteområder

a. Grøntanlegg med blomster og planter skal vernes.
b. Planting av planter og felling av trær skal godkjennes av styret.
c. Fellesarealene skal holdes fritt for søppel.
d. Sneiper, tyggegummi og snus skal ikke kastes på bakken i fellesarealene.
e. Tørkeplassene skal ikke brukes på søn- og helligdager
f. Skader på tørke- og lekeplasser meldes fra til blokktillitsvalgt/vaktmester.
g. Det er ikke tillatt å parkere bil eller motorsykkel på stikkveien, annet enn for av- og pålessing.
h. Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets eiendom.

7. Rengjøring av fellesarealer

a. Trappeoppgangen, kjellergang og trappegelender vaskes av et vaskefirma. De flytter ikke på barnevogner. Hvis det skal bli vasket der må beboerne flytte disse selv.
b. Rengjøring av fellesarealer (kjellerboder, loftsgangen og vinduer i trappeoppgangen) tas på dugnad av de som bor i blokka.

8. Dyrehold

a. Ved anskaffelse av dyr, ta først kontakt med styret.

b. Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for beboerne. Sjeneres naboene av bjeffing vil det være brudd på kontrakt.

c. Det er viktig å ta hensyn hvis det bor folk i oppgangen din med allergier.

9. Framleie/Airbnb

a. Framleie av leiligheten kan innvilges av styret ved søknad for inntil tre år.
b. Det er tillatt å leie ut leiligheten sin til Airbnb eller andre utleiefirmaer inntil 1 måned i året. Dette skal meldes fra om til styret. Utleieforholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Ved klage fra naboer må leieforholdet stoppes.

10. Dugnad

a. Det avholdes dugnad minst en gang i året. Det anmodes om at beboerne deltar på denne.
b. Det anbefales at det avholdes blokkmøte før dugnaden slik at man kan bli enige om hva som skal gjøres evt handles inn.

11. Parkering

Det vises til eget reglement for parkering

Vedtekter

for

Tonsenjordet borettslag org nr 948 538 873

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. oktober 1954 med senere endringer, 04.06.2021, 06.05.2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Tonsenjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Bytte av forretningsfører vedtas av generalforsamlingen.

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 (enkeltpersoner) 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 10% 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 pkt 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 pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve 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 pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

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.

(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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet som er innenfor andelseiers kontroll. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring, begrenser andelseiers ansvar til å betale egenandel, der forsikringen brukes i tilknytning til andelseiers leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold ansvar fra borettslaget sin side.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring (sikringsskap i gangen) , ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker samt innvendige dører og dør inn til leiligheten med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, radiatorer, ledninger, kanaler, port telefon 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 blokkene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av sluk i forbindelse med renovering av badet kan beboer søke økonomisk støtte via borettslagets styre.

(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 lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to til fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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, jfr 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 tyve 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 pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. 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 pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

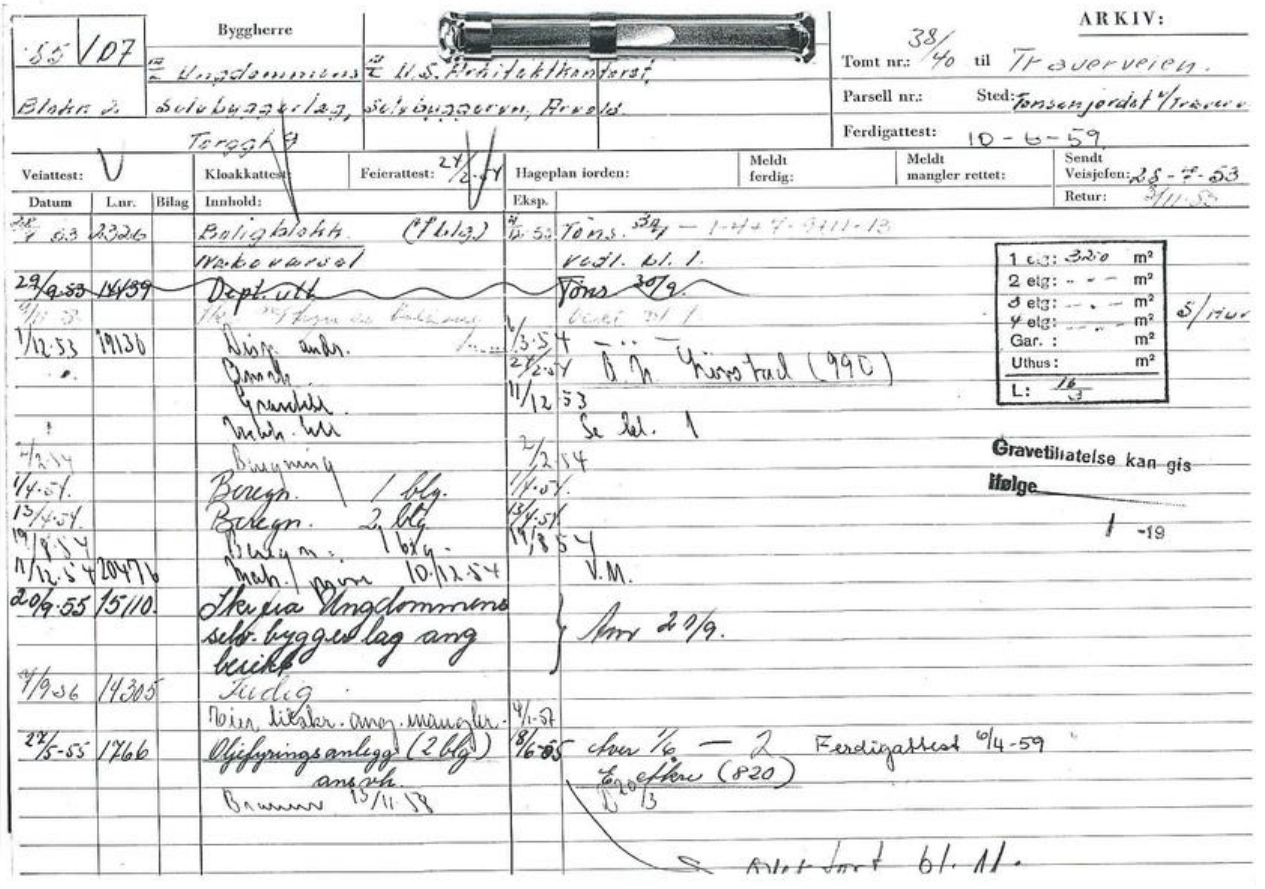
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 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, jfr 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, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



55 / 107

Byggherre

Ungdommens selvbyggerlag, Tårgårdveien 9

Blokk nr.

Ungdommens selvbyggerlag, Arvoll

U.S. Arkitektkontor

ARKIV:

Tomt nr.: 38/40 til Tårgårdveien.

Parsell nr.: Sted: Tonsenjordet 4/Tårgårdv.

Ferdigattest: 10-6-59

Veiattest: V

Kloakkattest:

Feierattest: 24/2-54

Hageplan iorden:

Meldt ferdig:

Meldt mangler rettet:

Sendt Veisjefen: 28-7-53

Retur: 3/11-53

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
28/7 53	2326		Boligblokk (9 blg)	4/8 53 Tons. 34/1 - 1-4+7-9111-13
			Vaktvarsel	Vestl. bl. 1.
29/9-53	14139		Dept. utk	Tons 30/9.
9/10 53			Ikke 24 hgn. da Bakkevarsel	Vestl. bl. 1
1/12-53	19136		Kjøp. anbr.	6/3-54 —
			Garasje	24/2-54 B.A. Kjøpstad (990)
			Grunnbl.	11/12 53
			Varme. kjel	Se kjel. 1
2/2 54			Sikring	2/2 54
1/4-54.			Byggem. / blg.	1/4-54.
13/4-54.			Byggem. 2. blg	13/4-54
19/8 54			Byggem.: 1 bl.g.	19/8 54
11/12-54	20471b		Meld. gjøre 10.12.54	V.M.
20/9-55	15110.		Skeiva Ungdommens selv. byggelag ang brukstillatelse	Tons 20/9.
4/9 56	14305		Ferdig.	
			Noen lekkasjer. Ang. mangler.	4/1-57
27/5-55	1766		Oljefyringsanlegg (2 blg) ansøk.	8/6-55 Tons 1/6 — 2 Ferdigattest 6/4-59
			Gammen 15/11 55	Egen ettern (820)
				D 13
				Ø Akkumulert bl. 11.

1 etg: 320 m²
2 etg: - - - m²
3 etg: - - - m²
4 etg: - - - m²
Gar.: m²
Uthus: m²
L: 16/3

5/1 tav

Gravetillatelse kan gis ifølge

1 -19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN
monika@s-bygg.no

Dato: 29012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200813642-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRAVERVEIEN 38 - 40	Eiendom:	85/107
Tiltakshaver:	Tonsenjordet borettslag v/ Benthe Kristin Nordby	Adresse:	Traverveien 23, 0581 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRAVERVEIEN 38 - 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

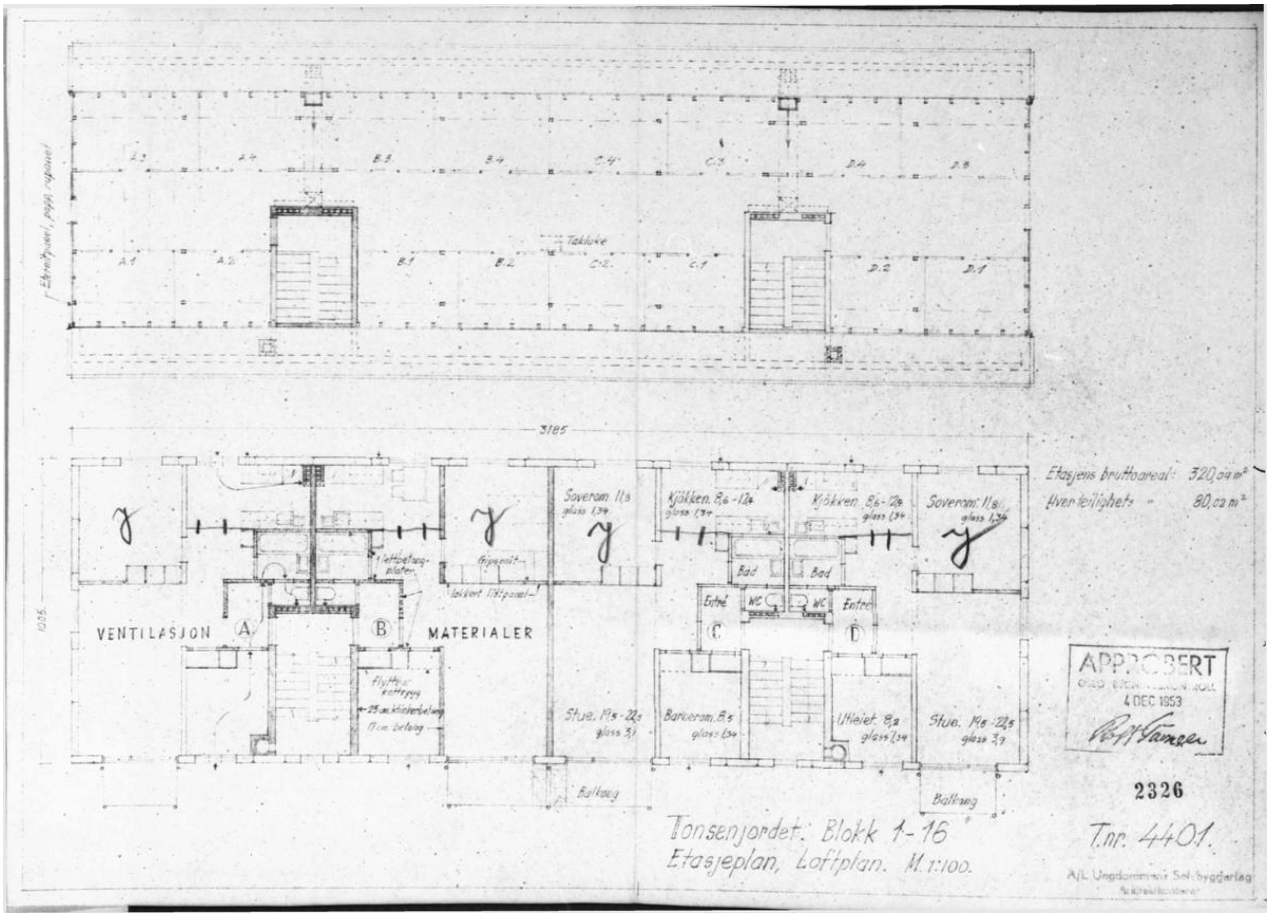
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

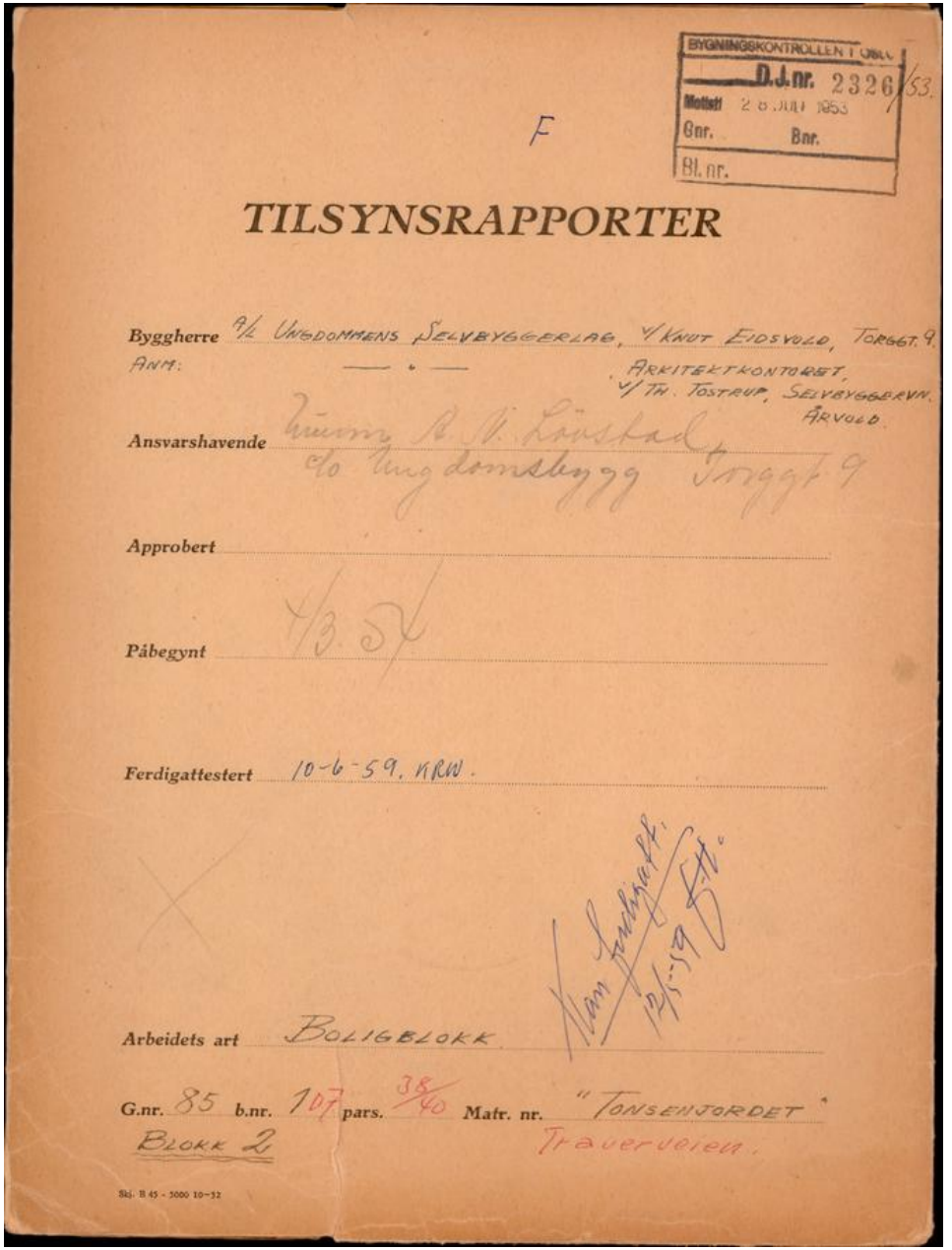
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Tonsenjordet borettslag v/ Benthe Kristin Nordby, Traverveien 23, 0581 OSLO, bknordby@start.no


Takluke
3185
VENTILASJON
A
B
MATERIALER
Soverom 11a
Kjøkken 8,6-12a
Kjøkken 8,6-12a
Soverom 11,8
Bad
Bad
Entré
WC
WC
Entré
C
D
Stue. 14a-22,5
Barneroom. 8,5
Utleiet. 8,2
Stue. 14a-22,5
Balkong
Balkong
Etasjens bruttoareal: 320,04 m²
Hvenfetlighet " 80,02 m²
APPROBERT
4 DEC 1953
2326
T.nr. 4401.
Tonsenjordet. Blokk 1-16
Etasjeplan, Loftplan. M.1:100.
A/L Ungdommens Selvbygdlag



F

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2326/53.
Mottatt 28. JULI 1953
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre A/L Ungdommens Selvbyggerlag, v/ Knut Eidsvold, Torggt. 9.
Anm: — " — Arkitektkontoret, v/ Th. Tostrup, Selvbyggerv. Arvoll.

Ansvarshavende Hilmar B. V. Løvstad
c/o Ungdomslagg Torggt. 9

Approbert

Påbegynt 4/3.54

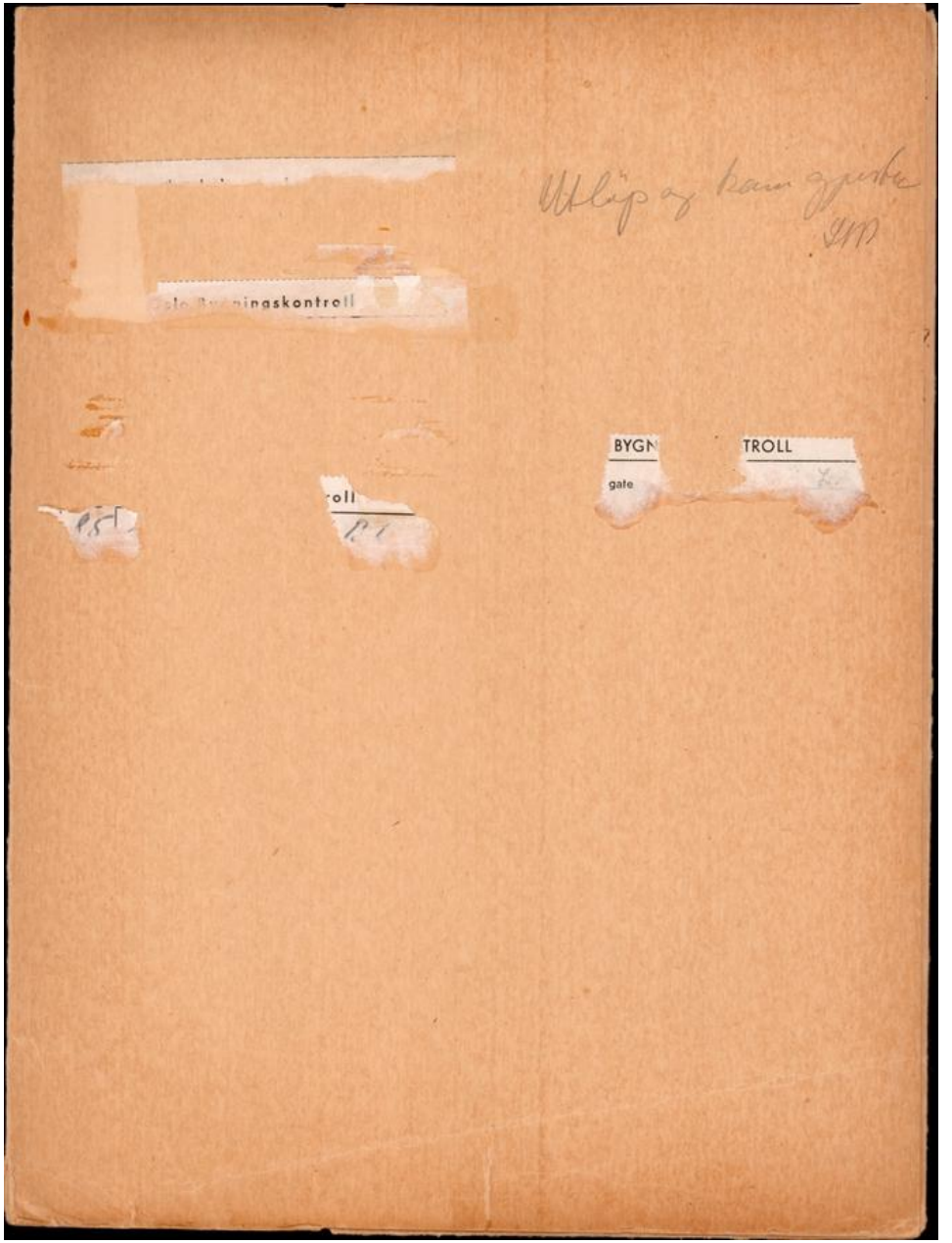
Ferdigattestert 10-6-59. NRW.

Arbeidets art Boligblokk

Klar for ferdigatt. 12/5-59 E.H.

G.nr. 85 b.nr. 107 pars. 38/40 Matr. nr. "Tonsenjordet"
Blokk 2 Traverveien.

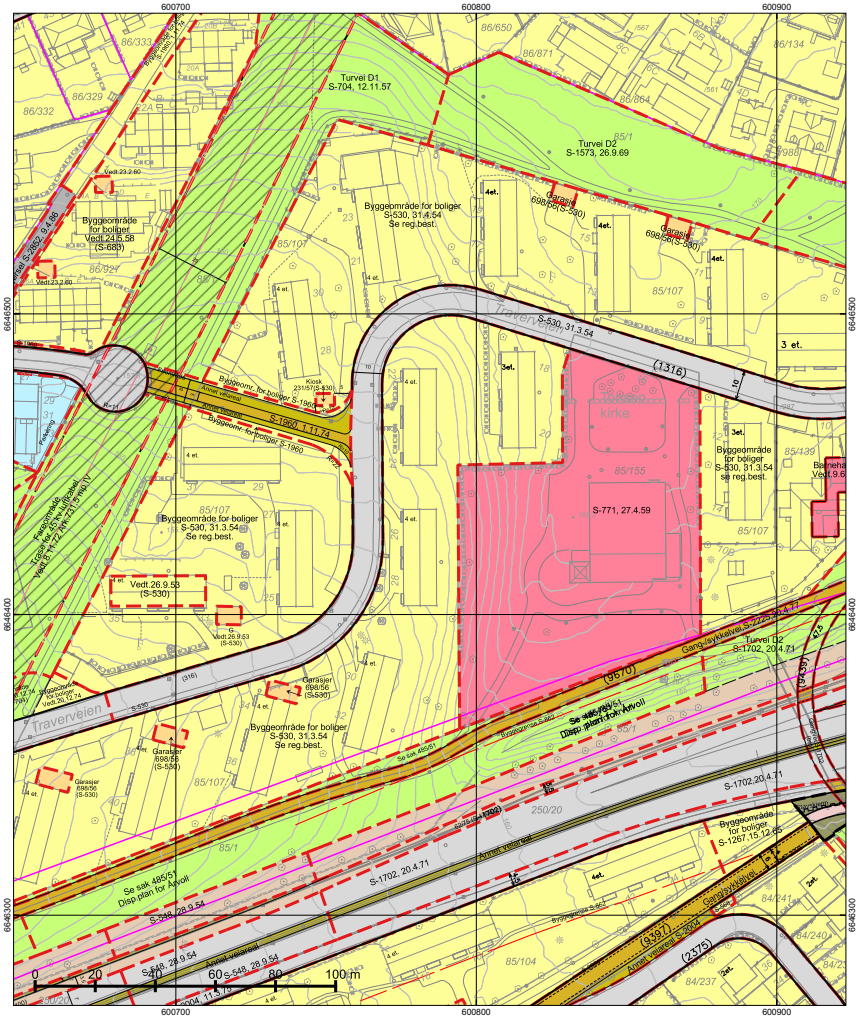
Skj. B 45 - 5000 10-52



Utløp og kan gjenbr.
SM

...le Bygningskontroll

BYGN
gate
TROLL



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142519/ 86511518
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: TRAVERVEIEN+40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/107

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

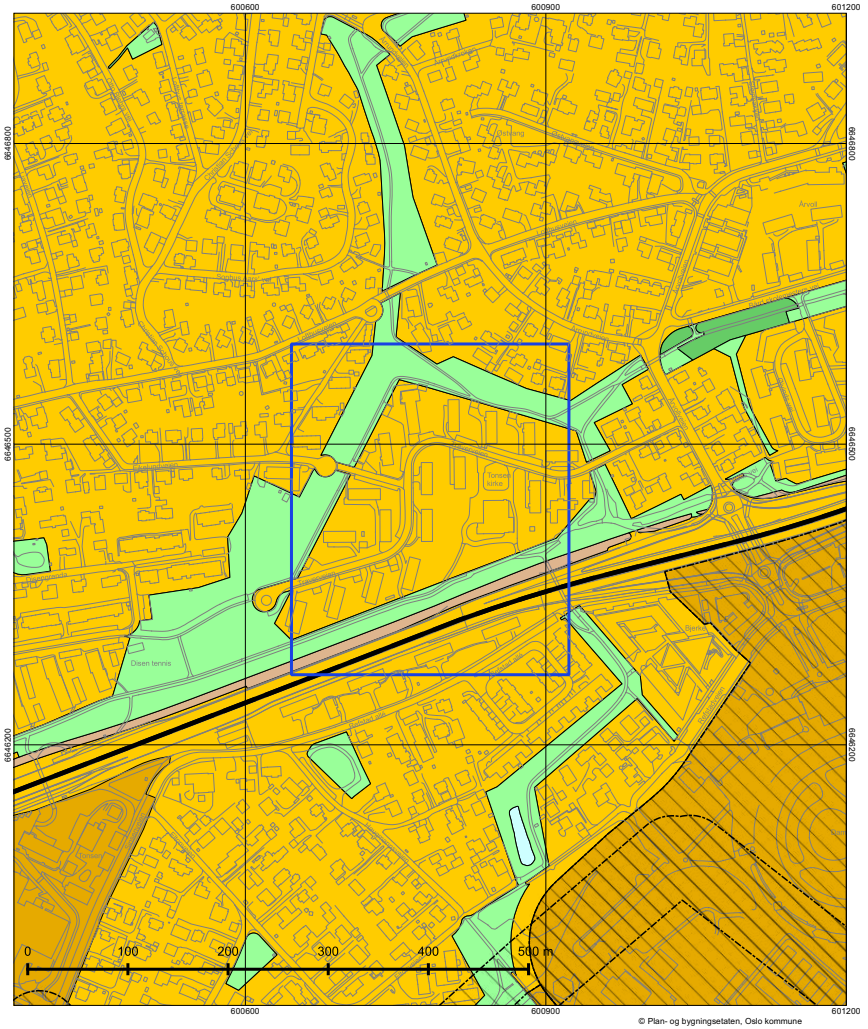
Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142519/ 86511518
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: TRAVERVEIEN+40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/107

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142519/86511518
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Traverveien 40 0588 OSLO

Betegnelse: Gnr 85, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no