

Dyretråkket 2



Velkommen til

Dyretråkket 2



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Dyretråkket

4R - toppetasje - gjennomgående - varmtvann og fyring inkl. - to balkonger - fjordutsikt - barnevennlig - populær beliggenhet - oppgraderingsbehov - stort potensial m.m.

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	148 729,-
Omkostninger	18 588,-
Totalpris	4 117 317,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 049,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3

Etasje	4.
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1987

Megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en spennende fire-roms andelsleilighet.

Boligen ligger i 4.etg.og inneholder følgende:
Entré, gang, soverom I, soverom II, soverom III, bod, toalettrom, bad, stue, kjøkken, en bod på balkong, balkong I, størrelse ca. 14 kvm. og balkong II, størrelse ca. 7 kvm.

I tillegg disponerer boligen: en bod i 1.etg.

Høydepunkter med boligen og området:
varmtvann og fyring inkl.
gjennomgående
romslige soverom
praktisk planløsning
noe oppgraderingsbehov
lave strømutgifter
populær beliggenhet
kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass m.m.

Velkommen til Dyretråkket 2.

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
Totalt BRA:	96 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, gang, tre soverom, bod/omkledningsrom,, toalettrom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 96 kvm.

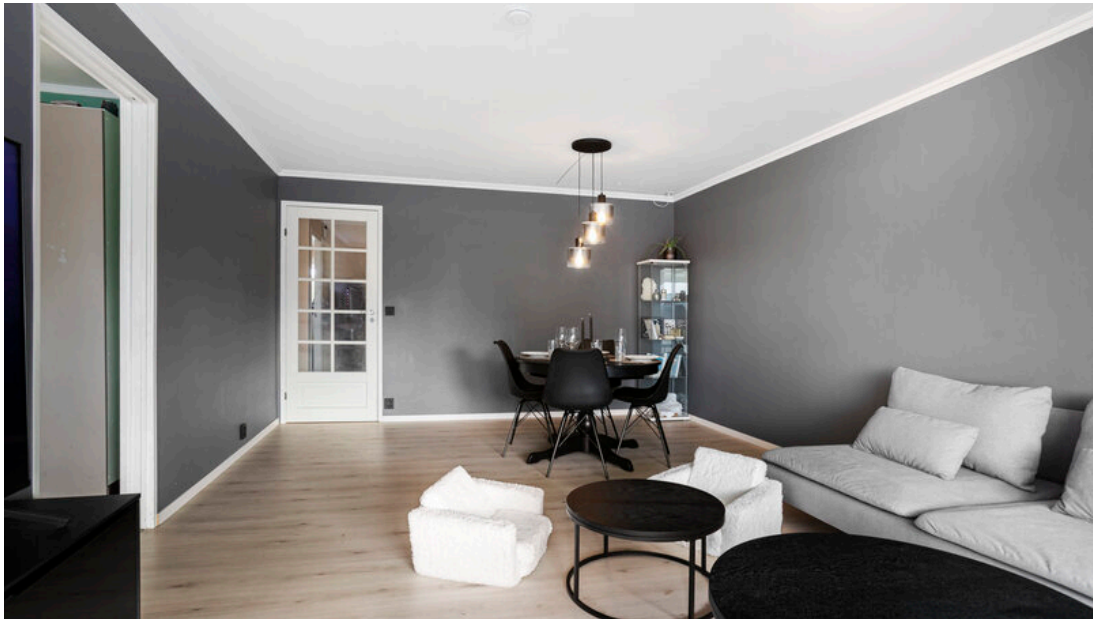


Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

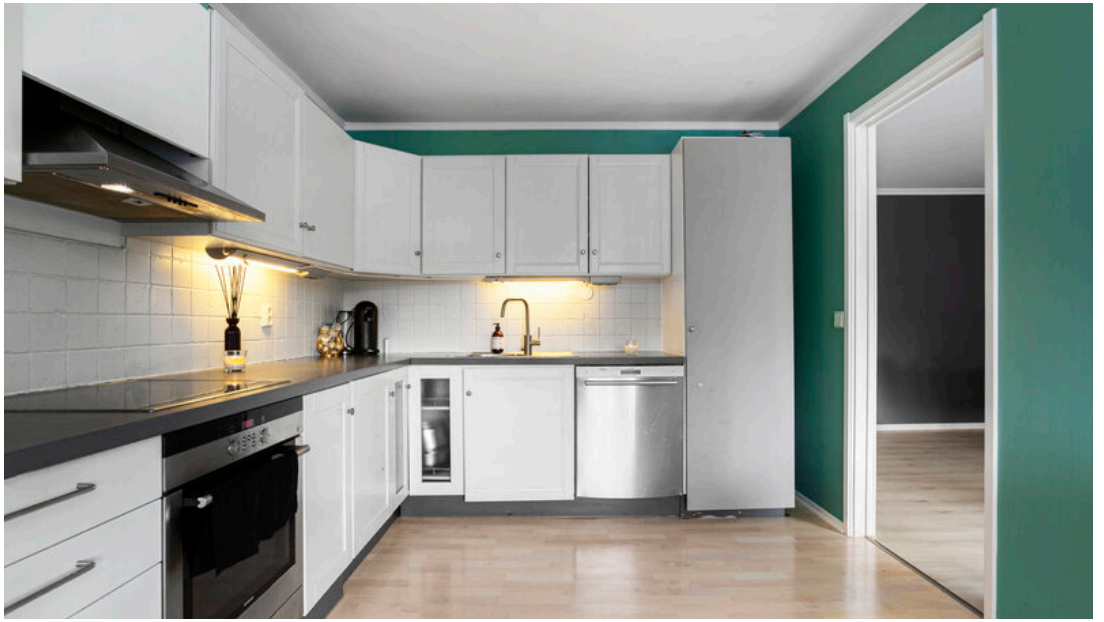


















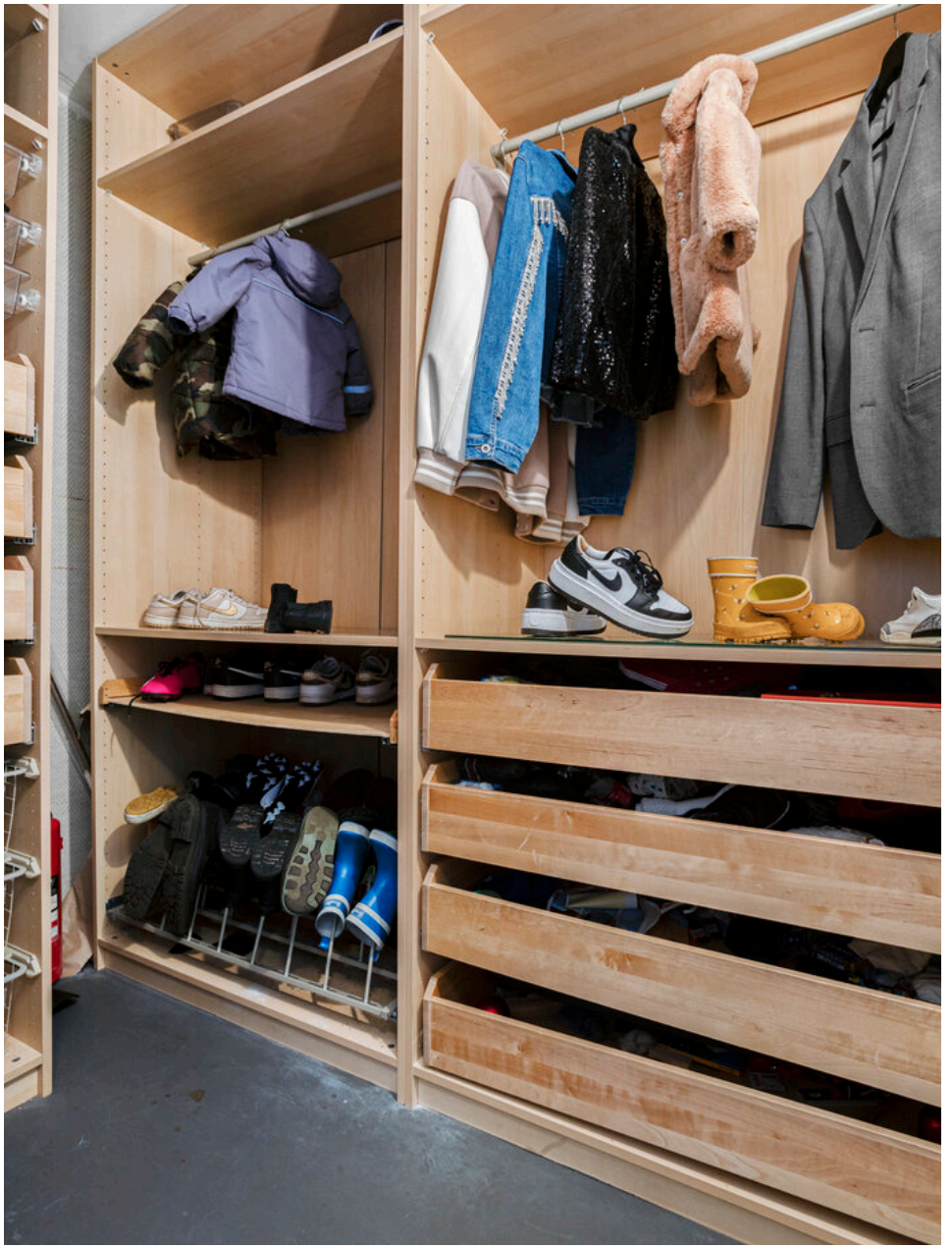


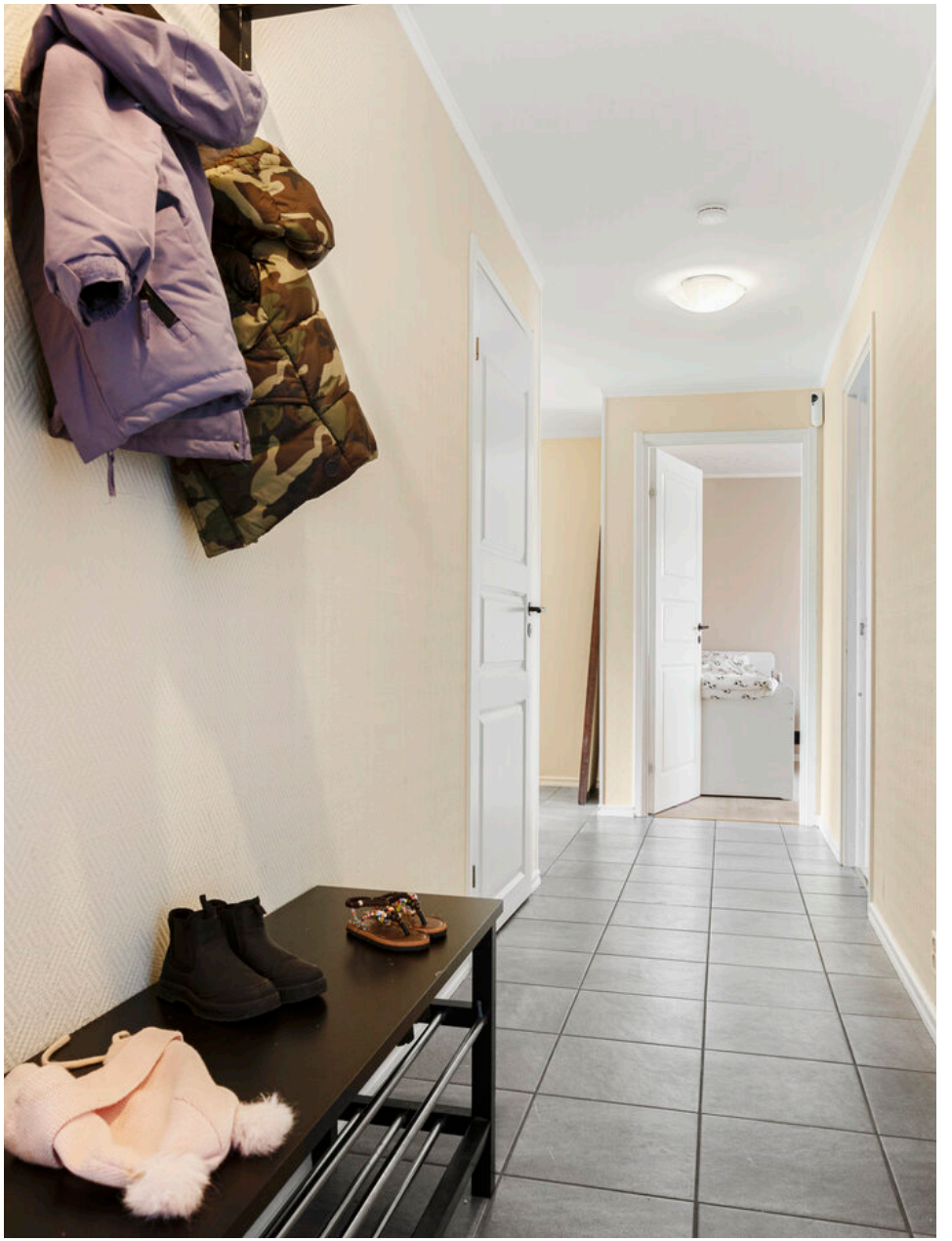















coop











Informasjon

Dyretråkket 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0054/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Dyretråkket Borettslag, org.nr. 850738602

Selger
Babatunde Michael Omoijuanfo

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
148 729,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 098 729,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr parallellavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 108 017,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 117 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1987

Etasje
4.

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, gang, tre soverom, bod/omkledningsrom,, toalettrom, bad,

stue og kjøkken
Total BRA: 96 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Se solkart

Innhold
- entré
- gang
- soverom I
- soverom II
- soverom III
- bod
- toalettrom
- bad
- stue
- kjøkken
- en bod på balkong
- balkong I, størrelse ca. 14 kvm.
- balkong II, størrelse ca. 7 kvm.

Standard
Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Malt benkeplate med nedfelt kum i stål. Malte fliser over kjøkkenbenken. Integrerte hvitevarer som:

Platetopp og stekeovn. TG2 og TG3.

Bad: Servantinnredning med underskap. Overskap med speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv og vegger. TG2 og TG3.

Separat WC: Gulvstående klosett. Servantinnredning med underskap. Fliser på gulv og vegger. TG2.

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malte flater.

For ytterligere info., se tilstandsrapport utført av Stian Bagroen

Parkering
P-plass/garasje følger ikke. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se disse punktene i selgers egenenerklæringsskjema:
2.0.

Bygningssakkyndig
Takstmann Stian Bagroen AS

Byggemåte
Se vedlagt tilstandsrapport

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.

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

F - grønn

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming

Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket for 2024 var på 5757 kwh. Dette vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 049,- pr. mnd.

Inkluderer: Inkl. bl.a.: Varmtvann, fyring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforiskring m.m.

Kommunale avgifter

Inngår i husleien

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 151 886,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 607 545,- pr. 2023

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Borettslaget

Om borettslaget

https://dyretrakketborettslag.no/

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Parallellavklares

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 148 729,- pr. 01.02.2025

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond

Lånenummer: 83987197113, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 207
Saldo per 07.02.2025: 16 408 319
Andel av saldo: 89 375
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.04.2042)
Fasttermin, flytenderente
Refinansiert fra DNB

Lånenummer: 83987222711, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 07.02.2025: 5 896 725
Andel av saldo: 32 119
Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.07.2048)

Lånenummer: 83987254052, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 07.02.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 27 235
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.11.2054)
Avdragsfritt til 30.11.26, første avdrag desember 2026.
Garasjeprosjekt, rammelån, avdragsfritt til 30.11.26
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026
utgjøre ca kr 34,00 per måned for denne boligen

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører

Fellesformue
Kr 59 790,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger ved lagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Hundehold må godkjennes av styret. Kattehold er ikke tillatt.

Borettslagets forsikring
Protector forsikring
Polisenr. 3037939

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 482 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, Hvervenbukta, Ingierstrand m.m.

Bebyggelse

Området består vesentligst av blokk og småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse etter avtale.

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: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 987,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

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 7. mars 2025

Megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Dyretråkket 2

Dyretråkket 2

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	27 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.8 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 8.8 km

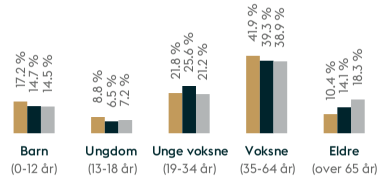
Offentlig transport

Åsbråten Linje 19N, 79, 80E	1 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grensestien balløkke	4 min
Dyretråkket balløkke, grus	4 min
Holmlia Bad	16 min
Lia Trening	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter
Dyretråkket 2, 1251 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 92
Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 13724-1667 Referansenummer: WE1844

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Norsk takst

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.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Norsk takst

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

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 føren 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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

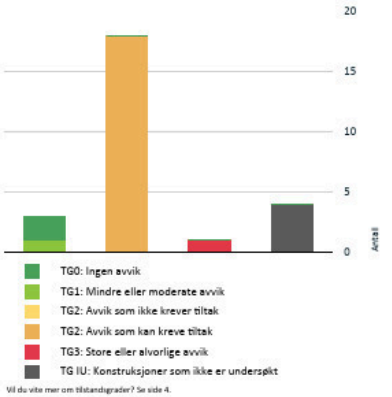
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen som er tilsendt far megler.

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

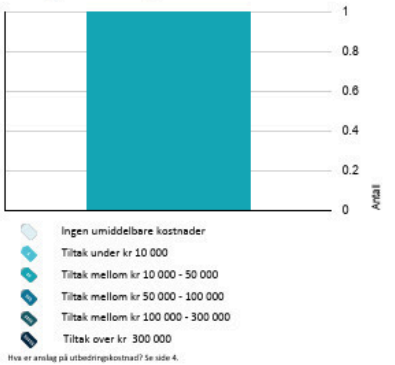
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Alder og materiale er ukjent. Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt. Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader eller vesentlig slitasje ikke avdekkes før tilstrekkelige undersøkelser er gjennomført.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttevegger i betong.
Utfyllende celler i bindingsverk og panel.

Veggene er kun inspisert ved balkong rett utenfor leiligheten og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de andre delene av konstruksjonen. Dette innebærer en risiko for at feil eller skader, som sprekker, fukt, råte eller andre svekkelser, kan være til stede uten å bli oppdaget.

Uten nærmere undersøkelser, som inspeksjon fra stillas eller bruk av spesialutstyr, er det begrenset hvor omfattende vurderingen kan være. Det anbefales å utføre slike undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skader eller svekkelser som kan påvirke byggets tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert liten eller ingen lufting ved deler av den nedre kanten av utvendig kledning. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt og forlenge levetiden til kledningen. Manglende lufting kan skyldes feil ved montering eller senere tilpasninger som har begrenset ventilasjonsmuligheten.

Det er også observert rennemerker på fasaden under tak over balkonger. Dette kan være et tegn på dårlig vannavrenning, utilstrekkelig takbeslag eller mangelfulle dryppkanter. Over tid kan dette føre til fuktopphopning og forringelse av materialene.

Det var ikke mulig å kontrollere alle vegger og utvendig bod, da det var mye møbler eller annet utstyr som begrenset tilgangen på befaringsdagen. Dette medfører en viss usikkerhet om den generelle tilstanden på kledningen og eventuelle skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset lufting bak kledningen kan føre til opphopning av fukt, som over tid kan gi økt risiko for råte og soppvekst. Rennemerker på fasaden kan indikere at vann renner feil vei og kan føre til misfarging eller fuktskader dersom problemet vedvarer.

Det anbefales å kontrollere luftespalten bak kledningen og eventuelt gjøre tiltak for å forbedre ventilasjonen, særlig i de områdene der den er begrenset. For rennemerkene bør vannavrenning fra tak over balkonger vurderes nærmere, og eventuelle tiltak som montering av dryppkanter eller tilpasning av beslag kan være nødvendig. Dersom videre inspeksjon av de skjulte områdene ønskes, bør dette gjennomføres når tilgangen er bedre.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjonen er av ukjent utførelse. Loftsluke er plassert i felles oppgang, men det var ikke tilgang til kryploft på befaringstidspunktet.

Det har ikke vært mulig å kontrollere sjekkpunkter i forskriften uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet. Taket er derfor ikke vurdert på detaljnivå i henhold til forskriftens krav.

Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader eller vesentlig slitasje ikke avdekkes før tilstrekkelige undersøkelser er gjennomført.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdører med isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Vinduet på kjøkken fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenvinduet fra 1986 tar i karmen, er misfarget og har en sikring som ikke fungerer tilfredsstillende. Dette kan skyldes naturlig aldring, setninger i bygget, fuktutvidelse av treverket eller slitasje på hengsler og låsemekanisme. Misfarging kan indikere UV-påvirkning, fuktinntrenging eller materialtretthet.

Det er også registrert at det mangler beslag under balkongdørene, eller at disse ikke er tilfredsstillende montert. Feilmonterte eller manglende beslag kan føre til økt eksponering for fukt, som kan svekke konstruksjonen rundt døren over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vinduet kan bli vanskelig å åpne og lukke, noe som reduserer funksjonaliteten og kan føre til ytterligere slitasje på rammen. En defekt sikring kan svekke sikkerheten og øke risikoen for utilsiktet åpning.

Manglende eller feilmonterte beslag under balkongdørene kan føre til at vann renner inn mot dørterskelen og veggen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte.

Det anbefales å justere eller høvle kjøkkenvinduet for å sikre normal funksjon og vurdere utskifting dersom slitasjen er betydelig. Sikringen bør repareres eller byttes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon. Beslag under balkongdørene bør monteres eller justeres for å sikre korrekt avrenning og hindre vanninntrenging, samt kontrollere resterende beslag.









TG 2 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren er av eldre dato og har registrerte hakk og merker. Dette skyldes vanlig bruksslitasje over tid og påvirker kun dørens estetiske uttrykk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene er kun kosmetiske og har ingen funksjonell betydning for døren. Dersom det er ønskelig med en visuell oppgradering, kan det vurderes å sparkle og male døren eller eventuelt bytte den ut ved behov. Ingen tiltak er nødvendige med mindre estetikk er en avgjørende faktor





Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen på ca. 14 m².
Rekkverk i trevirke.

Balkong ut fra soverom på ca. 7 m².
Rekkverk i trevirke.

Tettesjiktet på balkongene er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under fliser. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering av fliser.

Det samme gjelder undersiden av balkongen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Dette medfører at følgende punkter ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har ventilering eller lufting (dersom relevant).
Videre er det ikke mulig å undersøke om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør, eller om det har skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen. Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader eller vesentlig slitasje ikke avdekkes før tilstrekkelige undersøkelser er gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

ekkverket har en målt høyde på 94 cm, noe som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette er vanlig i eldre bygg, og det er ikke krav om oppgradering til dagens standard med mindre det gjøres vesentlige endringer.

Det er registrert bom (hulrom under fliser) og riss i fuger på flere områder. Flisleggingen fremstår ikke som fagmessig utført, noe som kan indikere mangelfull limdekning, bevegelse i underlaget eller feil ved montering.

Rennemerker er observert ved overgangen mellom vegg og tak over balkongen. Dette kan tyde på utettheter som krever nærmere undersøkelse, men adkomstforholdene gjør inspeksjon utfordrende.

Boden og hele balkongene kunne ikke vurderes grundig, da den var overfylt med oppbevarte gjenstander.

Rekkverket har mose og misfarging, noe som ofte skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lav rekkverkshøyde kan utgjøre en økt fallrisiko, spesielt for barn, men det er ikke krav om utbedring.

Bom under fliser og riss i fuger kan over tid føre til løse fliser og vanninntrengning, som igjen kan gi frostsprengning og forringelse av underlaget.

Rennemerker fra tak og vegg kan være tegn på utettheter som bør undersøkes videre for å avdekke eventuelle fuktskader. Dersom utettheter påvises, bør nødvendige tettingstiltak gjennomføres.

Det anbefales å rengjøre og eventuelt behandle rekkverket for å fjerne mose og misfarging. Dersom det ønskes økt sikkerhet, kan rekkverket forlenges eller et tilleggselement monteres.

Videre inspeksjon av boden bør gjennomføres når tilgangen er bedre. Dersom bom under fliser utvikler seg, kan lokal utbedring eller utskifting av berørte områder være nødvendig for å sikre varig kvalitet.



Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Vanligvis har borettslaget/sameiet ansvaret for fellesarealer, bygningskroppen, fasader og utvendige områder. Det er imidlertid viktig å understreke at borettslaget eller sameiet kan fastsette vedtekter som endrer fordelingen av vedlikeholdsansvaret.

Henviser for øvrig til sameiets årsberetning. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med laminat og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulvet har ufullstendige avslutninger og kort leggeavstand mellom skjøtene, noe som tyder på mangelfull montering. Avslutninger mot lister, dører og vegger er stedvis dårlig tilpasset.
Maling og sparkling av vegger har ujevnheter, og det er registrert riss i enkelte plateskjøter. Innkassingen av røret fra kjøkkenventilatoren har en enkel utførelse med svak tilpasning.
I boden er det registrert løs tapet. Det er flere områder med bom under fliser. Flisarbeidet har generelt avvik i planhet og tilpasning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ujevn maling og sparkling kan gi et estetisk ujevnt uttrykk og kreve jevnlig vedlikehold. Riss i plateskjøter kan utvikle seg videre og bli mer synlige. Laminat med kort leggeavstand og mangelfulle avslutninger kan gi økt risiko for oppsprekking eller forskyvninger over tid.

Bom under fliser kan føre til løs flislegging, særlig ved belastning. Løs tapet kan indikere dårlig vedheft eller fuktpåvirkning.

Det anbefales å utbedre områder med dårlig tilpasning på laminat, spesielt ved avslutninger. Sparkling og maling kan rettes opp ved behov for et mer helhetlig uttrykk. Innkassingen på kjøkkenet bør gjennomgås for å sikre en mer solid og funksjonell løsning. Vedvarende bom i fliser kan kreve lokal utbedring eller oppretting av underlaget ved en fremtidig oppgradering.

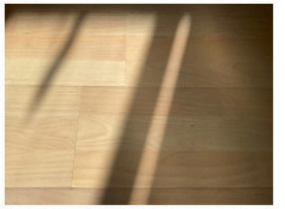




Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser. Kontroll er kun utført på to rom i hver etasje, noe som medfører at det kan forekomme avvik i andre rom som ikke er registrert. Risikoen for slike avvik avhenger av bygningens alder, konstruksjonens generelle tilstand og observerte symptomer i øvrige deler av bygningen.

Dersom det er ønskelig med en fullstendig kartlegging av skjevheter i samtlige rom, anbefales en utvidet kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

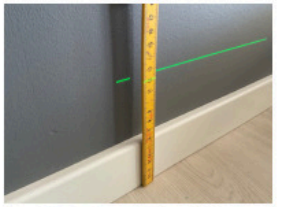
Det er målt høydeforskjeller på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, med 20 mm i stuen og 15 mm i entreen. Dette avviker fra standardens krav til godkjente måleavvik, og tilstandsgrad 2 (TG2) gis på dette grunnlaget. Høydeforskjellene kan skyldes naturlige setninger i bygget, ujevnheter i bjelkelaget eller gulvkonstruksjonen, samt aldring av materialer

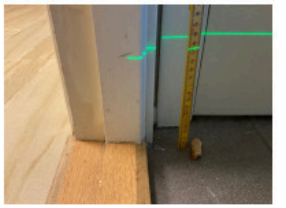
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Moderat skjevhet i gulvet har sjelden en direkte funksjonell betydning, men kan oppleves som en estetisk eller praktisk ulempe ved møblering eller legging av nytt gulvbelegg. Større høydeforskjeller kan påvirke opplevelsen av gulvets planhet og eventuelt skape utfordringer ved tilpasning av dører og innredning.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan avretting av gulvet vurderes i den sammenheng.









VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badets alder og oppbygging er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tetthet, fuktgjennomgang og teknisk levetid. Manglende informasjon om oppbyggingen gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten på utførelsen, herunder om membran og fuktsikring er korrekt etablert. Ukjent oppbygging kan innebære en økt risiko for skjulte feil eller svakheter i konstruksjonen, spesielt hvis badet nærmer seg eller har overskredet forventet levetid. Uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå tilstanden til membran og slukløsning.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sår etter skruehull på fliser på baderomsveggene. Slike merker oppstår ofte etter tidligere montering av utstyr

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull i fliser er som regel kun et kosmetisk avvik og har ingen funksjonell betydning. Dersom hullene går gjennom fuger eller membranbeskyttede områder, kan det imidlertid være en potensiell risiko for fuktinntrengning over tid.

Dersom skadene ønskes utbedret, kan skruehull tettes med egnet fugemasse eller silikon for å forhindre fuktopptak og forbedre det estetiske uttrykket. Ingen tiltak er nødvendige med mindre det er mistanke om fuktgjennomtrengning eller dersom utbedring ønskes av estetiske årsaker.





4. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og overkant av slukrist er målt til -2 mm, noe som betyr at gulvet har motfall. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav, hvor det skal være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. I tillegg skal gulvet ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre avrenning av lekkasjevann og bruksvann.

Videre er det registrert flere områder med bom under fliser, noe som kan skyldes mangelfull limdekning, dårlig forarbeid på underlaget eller feil ved påføring av flislim.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Motfall på baderomsgulvet kan føre til at vann samler seg på gulvet og ikke renner mot sluket, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielt fuktskader. Manglende høydeforskjell ved terskel kan føre til at lekkasjevann lettere renner ut i tilstøtende rom.

Bom under fliser kan svekke gulvets stabilitet, og over tid kan flisene løsne eller sprekke som følge av punktbelastning.

Fallforholdene må påregnes utbedret for å sikre korrekt avrenning til sluk. Dersom bom under fliser utvikler seg videre, kan lokal utbedring eller injisering av egnet fyllmasse vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret, ifølge tidligere salgsannonse fra 2023 fra finn.no.
Ukjent alder og utførelse på membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og utførelse av membranen er ukjent. Membran og eventuell slukmansjett kan ikke verifiseres ved visuell kontroll, noe som gjør det usikkert om løsningen er korrekt etablert og tilfredsstillende utført. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt, noe som øker risikoen for svekkelser og utettheter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent oppbygging medfører usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. Dersom membranen er svekket eller feil installert, kan det over tid føre til lekkasjer og fuktgjennomtrengning i konstruksjonen. Eldre slukløsninger har ofte manglende innfesting for membran, noe som kan være en svakhet ved langvarig bruk.

Det anbefales å utføre en trykktest av membranen for å vurdere dens tilstand og avdekke eventuelle svakheter. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig for å identifisere tegn på fuktproblemer. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut, og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastslå når dette vil bli nødvendig, da det avhenger av faktisk tilstand og eventuelle påviste lekkasjer over tid.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servantinnredningen har blitt forsøkt oppgradert med laminering, men utførelsen fremstår som ufagmessig. Dette kan indikere en dårlig tilpasset eller midlertidig løsning som ikke gir optimal funksjonalitet eller varighet.

Dusjkabinettet er av eldre dato og har synlig slitasje, men fungerer fortsatt etter hensikten. Slitasjen kan skyldes langvarig bruk, materialtretthet eller aldring av tetningslister og bevegelige deler.

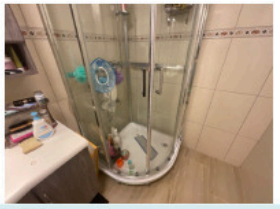
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ufagmessig laminering på servantinnredningen kan redusere levetiden og gir dårlig estetisk resultat.
Eldre dusjkabinett kan ha svekket tetning og redusert funksjonalitet over tid, men utgjør ingen umiddelbar risiko så lenge det er i brukbar stand.
Ved videre oppgradering av våtrommet kan utskifting være aktuelt.





Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bygget, ifølge tidligere salgsannonse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik ved det etablerte avtrekkssystemet, blant annet ved enkel test med papirark, som indikerer svak eller manglende avtrekksfunksjon. Dette kan skyldes tilstopping i kanalene, svak trekkraft, feil ved installasjonen eller at avtrekket reguleres ned deler av døgnet, noe som reduserer ventilasjonseffektiviteten

Det er påvist en utilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, med begrenset lufting under dørbladet. Tilluft er avgjørende for å opprettholde balansert ventilasjon og sikre effektiv avtrekk av fuktig luft. Begrenset tilluft kan skyldes lav terskelåpning, tette dører uten ventiler eller generelt svak ventilasjonsløsning i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull tilluft kan føre til redusert avtrekkseffekt, noe som kan gi opphopning av fukt i rommet, økt kondensdannelse og potensielt økt risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dårlig ventilasjon kan også føre til lengre tørketid etter dusjing, noe som kan påvirke komfort og inneklima.

For å forbedre ventilasjonen anbefales det å øke luftespalten under døren eller montere en ventil i dørbladet. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og optimal drift av avtrekkssystemet.

Det anbefales å kontrollere avtrekkskanaler for eventuelle blokkeringer eller mangler, samt sikre at ventilasjonssystemet har tilstrekkelig kapasitet gjennom hele døgnet. Dersom avtrekket er for svakt, bør det vurderes tiltak som rens, justering eller oppgradering av avtrekksvifte/ventilasjonssystem for å oppnå tilstrekkelig luftsirkulasjon.



4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kjøkken, mot badet.

Hulltaking og åpning av konstruksjonen mot våtrom er utført på ett sted som stikkprøve. Selv om det ikke ble avdekket avvik ved dette stedet, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i konstruksjonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.
Malt benkeplate med nedfelt kum i stål.
Malte flater over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen av kjøkkenet fremstår som ikke fagmessig og ser ut til å være utført av uprofesjonelle. Det er varierende overflateutseende, noe som kan tyde på at kjøkkenet er supplert med elementer fra forskjellige innredninger. Overflatene er malt, men utførelsen er dårlig, noe som gjelder både fronter og benkeplate.

Hjørneskapet er dårlig tilpasset, noe som reduserer funksjonaliteten og gjør oppbevaring vanskelig. Montering og tilpasning av skap og benkeplater viser tegn på unøyaktig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

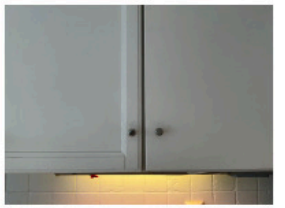
Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

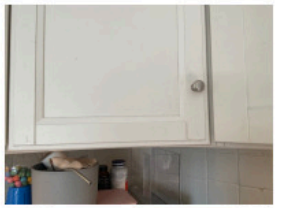
Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

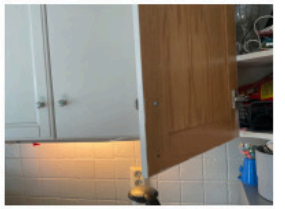
Tilstandsrapport

Avvikene er i hovedsak estetiske, men kan også påvirke brukervennlighet og levetid. Dårlig utført maling kan føre til avskalling, og dårlig tilpassede skap kan gjøre kjøkkenet upraktisk å bruke.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak med mindre estetikk eller funksjonalitet er en prioritet. Dersom en oppgradering vurderes, kan det være hensiktsmessig å enten forbedre eksisterende løsninger eller planlegge en helhetlig utskifting for å sikre bedre kvalitet og funksjonalitet.









4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal kan det være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger med malte flater.
Gulv med fliser.
Gulvstående klosett
Servantinnredning med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen på toalettrommet har blitt forsøkt oppgradert med løminering av fronter, men utførelsen fremstår som svært ujevn og ufagmessig. Dette kan indikere en midlertidig løsning eller en dårlig utført tilpasning.

Det er også registrert varierende høyde på fliser, spesielt mot lister, noe som skaper glipper. Dette kan skyldes ujevn legging, manglende avretting av underlaget eller feil ved montering. I tillegg er det påvist bom under enkelte fliser, noe som tyder på mangelfull limdekning eller svinn i underlaget over tid. Det er imidlertid ikke observert riss i fuger eller fliser..

Det er påvist avvik ved det etablerte avtrekkssystemet, blant annet ved enkel test med papirark, som indikerer svak eller manglende avtrekksfunksjon. Dette kan skyldes tilstopping i kanalene, svak trekkraft, feil ved installasjonen eller at avtrekket reguleres ned deler av døgnet, noe som reduserer ventilasjonseffektiviteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

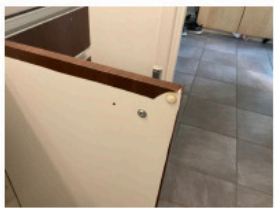
Den ufagmessige lamineringen på innredningen har primært estetiske konsekvenser og kan over tid føre til avskalling.
Varierende høyde på fliser og glipper mot lister kan gi et visuelt ujevnt uttrykk og kan også gjøre renhold mer krevende. Bom under fliser kan i enkelte tilfeller føre til svekkelse over tid, noe som kan resultere i løse eller hulrombelastede fliser.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak med mindre funksjonalitet eller estetikk ønskes forbedret. Dersom bom utvikler seg videre eller det oppstår løse fliser, kan lokal utbedring vurderes. En mer helhetlig oppgradering av innredning og flisarbeid kan være aktuelt dersom videre oppussing vurderes.

Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og økt risiko for kondens og muggvekst, spesielt i våtrom. Over tid kan dette påvirke inneklimaet negativt og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere avtrekkskanaler for eventuelle blokkeringer eller mangler, samt sikre at ventilasjonssystemet har tilstrekkelig kapasitet gjennom hele døgnet. Dersom avtrekket er for svakt, bør det vurderes tiltak som rens, justering eller oppgradering av avtrekksvifte/ventilasjonssystem for å oppnå tilstrekkelig luftsirkulasjon.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert på kjøkken og toalett.

Undersøkelse av vannledninger er begrenset til synlige deler av systemet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på de synlige delene, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i systemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Dette øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og andre potensielle vannskader over tid.

Stoppekranene på kjøkkenet er plassert innerst i hjørneskapet, noe som gjør dem svært vanskelig å komme til. Frontene i skapet begrenser adgangen, og det kreves demontering for å kunne betjene dem. På grunn av den begrensede tilkomsten ble funksjonstesting av stoppekranene ikke utført under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.
Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder. Implementer vedlikeholdsplaner og rutiner for å overvåke tilstanden til vannsystemet og forebygge potensielle skader.

Vanskelig tilgjengelige stoppekraner kan føre til forsinkelser ved akutte vannlekkasjer, noe som øker risikoen for vannskader. Dersom kranene ikke brukes jevnlig, kan de også sette seg fast over tid, noe som ytterligere kan komplisere situasjonen dersom de må stenges raskt.

Det anbefales å etablere bedre adkomst til stoppekranene for å sikre enkel tilgang ved behov. Dette kan innebære omplassering av kranene eller en alternativ løsning for bedre tilkomst. Funksjonstesting bør også gjennomføres for å sikre at kranene fungerer som de skal.

TG 2 Avløpsrør

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i plast.

Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Felles avløpsrør og vannrør er ikke vurdert i denne rapporten, men det gjøres oppmerksom på at med hensyn til alder har disse rørene begrenset gjenværende levetid.

TG er satt mht alder på vannledninger internt i enheten. Undersøkelse av avløpsrør er begrenset til synlige deler av systemet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på de synlige delene, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i systemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ifølge tidligere salgsannonse.

Ventilasjonssystemet er kun visuelt vurdert, samt enkel test med papirark og det er ikke utført målinger av luftmengder eller funksjon. Dette medfører en risiko for at eventuelle feil, mangler eller ineffektivitet i systemet ikke avdekkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik ved det etablerte avtrekkssystemet, blant annet ved enkel test med papirark, som indikerer svak eller manglende avtrekksfunksjon. Dette kan skyldes tilstopping i kanalene, svak trekkraft, feil ved installasjonen eller at avtrekket reguleres ned deler av døgnet, noe som reduserer ventilasjonseffektiviteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og økt risiko for kondens og muggvekst, spesielt i våtrom. Over tid kan dette påvirke inneklimaet negativt og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere avtrekkskanaler for eventuelle blokkeringer eller mangler, samt sikre at ventilasjonssystemet har tilstrekkelig kapasitet gjennom hele døgnet. Dersom avtrekket er for svakt, bør det vurderes tiltak som rens, justering eller oppgradering av avtrekksvifte/ventilasjonssystem for å oppnå tilstrekkelig luftsirkulasjon.

TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg.
Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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?
   Ja

   Byttet sikringsskap i 2021. Det foreligger samsvarserklæring.
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?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på hele det elektriske anlegget. Det ble registrert en kombinasjon av nye og eldre elinstallasjoner. Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere. Dette kan skyldes manglende dokumentasjon fra elektroinstallasjonsvirksomheten, eller at samsvarserklæringen har blitt mistet eller borte over tid. Det er eierens ansvar å ta vare på samsvarserklæringen, og etter flere år kan det være vanskelig å fremskaffe denne fra elektroinstallasjonsfirmaet som utførte arbeidet. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å dokumentere at anlegget er trygt og forskriftsmessig utført, noe som kan skape usikkerhet ved videre arbeid eller ved et eventuelt salg av eiendommen. For eldre bygg før 1999 vil det være vanskelig å fremskaffe slik dokumentasjon. I henhold til NS 3600 må det foreligge dokumentasjon på hele det elektriske anlegget for at det skal gis en TG1 eller TG0.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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

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

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

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

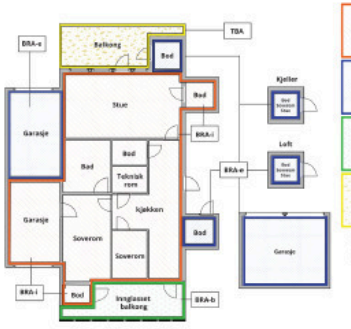
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 fellesgaragebygg 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	96			96	20
4. etasje		2		2	
1. etasje		3		3	
SUM	**96**	**5**			**20**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Gang, 3 Soverom, Bod, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken		
4. etasje		Bod på en balkong	
1. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er ca. 2,37 meter.
<

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen som er tilsendt far megler.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen oppfyller ikke dagens krav til rømningsveier, da det kun er én utgang via et trapperom. I henhold til gjeldende forskrifter må bygninger uten sprinkleranlegg og med kun ett trapperom være konstruert slik at spesifikke tekniske krav oppfylles.

Brannsikkerhet er et komplekst fagfelt, og denne vurderingen er basert på en overordnet gjennomgang uten spesialkompetanse på området. Det er viktig å merke seg at enkelte bygninger kan oppfylle brannsikkerhetskrav

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

gjennom alternative tiltak, som for eksempel installasjon av sprinkleranlegg eller andre aktive brannverntiltak. En forenklet vurdering som denne vil ikke nødvendigvis fange opp slike løsninger. Det anbefales derfor å undersøke dette nærmere, for eksempel gjennom sameiet/borettslaget eller ved å innhente rapport fra en branntekniske rådgiver.

Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerheten av bygget.

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)
Boligbygg med flere boenheter	93	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Babatunde Michael Omoijuanfo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	92		0	13482.7 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Dyretråkket 2

Hjemmelshaver
Dyretråkket Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DYRETRÅKKET BORETTSLAG	850738602			Omoijuanfo Babatunde Michael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
55

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 624 500	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	04.03.2025	

Dyretråkket 2, 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 92
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WE1844

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Omoijuanfo, Babatunde M	9578-5999-4-3048489	2025-02-12 08:10:01

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
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0054/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyretråkket 2, 1251 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Babatunde Michael Omoijuanfo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2023

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: 3037939
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført på bad/våtrom i min tid.

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: Pågår en arbeid på garasje på nåværende tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0054/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Omoijuanfo, Babatunde M	**2025-02-12**

Identifikasjon

bankID Omoijuanfo, Babatunde M

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg — Dato utkjørt: 07.02.25 Side 1 av 3

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/55	**Fødselsdato eier:**	11.02.1990
Dyretråkket 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Michael Omoijuanfo		
Organisasjonsnr: 850 738 602	**Andelsnr:**	55		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 049**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	54
	Renter felleslån 2	432
	Avdrag felleslån 2	253
	Renter felleslån 3	126
	Felleskostnader	4 385
	Renter felleslån	156
Objekt:	BRENSEL, 137/55 (164 - 55)	1 543
	VASKETILLEGG, 137/55 (165 - 55)	100

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	148 729	Gjeld siste årsoppg.:	149 019
Klient ajourf. lån:	27 305 044	Klient gj. s. årsoppg.:	27 358 293

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987197113, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 207
Saldo per 07.02.2025: 16 408 319
Andel av saldo: 89 375
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.04.2042)
Fasttermin, flytenderente
Refinansiert fra DNB

Lånenummer: 83987222711, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 07.02.2025: 5 896 725
Andel av saldo: 32 119
Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.07.2048)

Lånenummer: 83987254052, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 07.02.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 27 235
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.11.2054)
Avdragsfritt til 30.11.26, første avdrag desember 2026.
Garasjeprosjekt, rammelån, avdragsfritt til 30.11.26

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 34,00 per måned for denne boligen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg — Dato utkjørt: 07.02.25 Side 2 av 3

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/55	**Fødselsdato eier:**	11.02.1990
Dyretråkket 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Michael Omoijuanfo		
Organisasjonsnr: 850 738 602				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tom Haugen
Adresse:	Korsvoll Terrasse 6 B
Postnr/-sted:	0881 OSLO
Telefon:	Mob.: 92858147
E-post:	dyretrakket.borettslag@multinett.no
Webside:	https://dyretrakketborettslag.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 07.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	149 019	Andre inntekter:	780
Annen formue:	59 790	Utgifter:	7 376		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	112 800
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	55

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987
Gårds/bruksnr:	191/92
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	3037939

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger ikke bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene til drift, men eget tillegg på giroene. Ingen avregning, følger samme brøk som felleskostnadene.

Parkering: Garasjer følger noen leiligheter, evt. uteplasser. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Dyrehold: Hundehold må godkjennes av styret. Kattehold er ikke tillatt.

Baderomsrehabilitering: Bad/wc og boder i rekkehus rehabiliteres i regi av borettslaget.

Andre spesielle opplysninger:
Leilnr 173, 174, 175, 178 (bokollektiv), 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187 og 188 har klausulering om forkjøpsrett for Oslo Kommune v/Handicapforbundet, jfr vedtektenes punkt 2-1(3).
Selskapet har Bevar / Vedlikholdsavtale med Usbl

Boligopplysninger:

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/55	**Fødselsdato eier:**	11.02.1990
Dyretråkket 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Michael Omoijuanfo		

Organisasjonsnr: 850 738 602

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Per 22.06.20 har selskapet avtale med Multinett AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

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

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

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Vedtekter

for

Dyretråkket borettslag org nr 850738602

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ordinær generalforsamling 17. mars 2005

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dyretråkket 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 som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(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% prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelene benevnt i pkt 2-1(3) behøver ikke være øremerket for en bestemt juridisk person. Videre er spesialleilighetene for bevegelseshemmede, andelene 173, 174, 175, 178 (bokollektiv), 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, og 188 i henhold til §13, 5. ledd i Lov om Borettslag, belagt med følgende klausulering:

A. Leilighet som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet - kalles spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i ordinær bolig.

B. I medhold av borettslovens §13, 7. ledd settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt A. Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens §16, 3. ledd få erverve andelen.

C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en person som fyller vilkårene i henhold til punkt A. Denne forkjøpsretten går foran all annen forkjøpsrett.

D. Spesialleilighet kan bare fremleies til personer som fyller vilkårene etter punkt A. Enhver overdragelse og fremleie må godkjennes av borettslagets styre.

(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 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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, inngangsdør, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler (unntatt der varmekabler var en del av den opprinnelige varmekilden), inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler (unntatt der varmekabler var en del av den opprinnelige varmekilden), inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, apparater 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.

Nødvendig utskifting av termoruter og inngangsdører er borettslagets ansvar.

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

Sikringsskap med tilhørende opplegg for sikringer er borettslagets ansvar.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 3 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, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

Husordensregler for Dyretråkket borettslag

Generelt

For at alle skal trives og ha det bra i borettslaget vårt, er det viktig at vi alle følger noen enkle husordensregler. Rundskriv eller oppslag fra styret er å betrakte som en del av husordensreglene.

Andelseieren/beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Ved alvorlige brudd på husordensreglene kan borettslaget kreve at beboeren flytter eller gi pålegg om salg av boligen i samsvar med Lov om burettslag §§ 5-22 og 5-23.

1. **Ro i leilighetene og fellesområdene**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være ro i borettslaget fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdagene.

I helger og helligdager skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 10.00. Med ro menes det at det ikke skal spilles høy musikk og annen høylytt aktivitet som kan forstyrre naboene. Særlig høylytt aktivitet som banking og boring ved oppussing må avsluttes senest kl. 20.00.

Det skal være ro på uteområdene etter kl. 21.00.

2. **Avfallshåndtering**

Husholdningsavfall skal deponeres i søppelhus. Avfallet skal deponeres forsvarlig og skal kildesorteres. Større gjenstander som ikke kan deponeres i søppelhusene har beboerne selv ansvaret for å få fjernet.

Dersom avfall blir hensatt på fellesarealer, kan styret fjerne avfallet for eiers regning.

Dispensasjon fra disse reglene kan søkes hos styret som fastsetter nærmere vilkår for hensetning av avfallet.

3. **Oppganger/Heis**

Oppgangene skal holdes rene og fri for avfall og andre unødvendige gjenstander. Oppgangene er bl.a. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres.

Gjenstander i oppgangene kan bli fjernet for eiers regning. Dispensasjon kan søkes hos styret som fastsetter nærmere vilkår for dette.

Heisen i borettslaget skal kun benyttes til nødvendig transport. Heisen skal ikke benyttes som leke- eller oppholdsplass.

4. **Garasjen/El-biler**

Garasjeanlegget skal kun benyttes til motorkjøretøy, takgrind og inntil 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting, søppel og avfall jfr. gjeldende brannforskrifter. Gjenstander utover dette vil bli fjernet av styret for eiers regning.

Reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. El-opplegget i garasjen skal ikke benyttes til lading av el-biler da anlegget ikke er dimensjonert for dette og dermed utgjør brannfare.

5. **Fasader**

Alle fasadeendringer må godkjennes av styret. Med fasadeendringer menes installasjon av gjenstander som kan anses å endre fasaden i mindre eller større grad. Dette kan f.eks. være maling av balkonger, vindskjermer eller skillevegg, bytting av fasadebord, bytting av vinduer og dører mv. Dersom godkjenning fra styret ikke er gitt, vil styret gi andelseier en frist for å fjerne installasjonen.

Dersom fristen ikke overholdes fjernes installasjonen av styret for andelseiers regning. Ved montering av markiser må disse stå i stil til bygningsmassen.

6. **Balkongene**

Blomsterkasser er kun tillatt montert på innsiden av rekkverket. Anskaffes andre gjenstander på balkongen er andelseieren ansvarlig for at disse monteres forsvarlig slik at de ikke virker sjenerende eller at det oppstår fare for andre. Slike installasjoner må ikke være avvikende i forhold til leiligheten eller husets farge. Se også punkt 5.

Det er forbudt å montere parabolantenner på bygningskroppen – dette på grunn av vedlikeholdsproblematikk. Parabolantenner kan settes i egne stativ på verandagulvet. Dersom dette ikke overholdes, kan parabolantennen fjernes av styret, for andelseiers regning.

Det oppfordres til å vise hensyn til naboer ved røyking utendørs og på balkongene.

Det er ikke tillatt å mate dyr fra balkongene.

7. **Lufting av sengetøy, tepper ol.**

Dette må gjøres slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Teppebanking over balkongrekkverket er ikke tillatt.

8. **Ventiler og ventilasjonsanlegg**

Vindusventiler i alle rom skal være åpne hele året. Det er ikke tillat å tildekke ventilene. Dersom vindusventilene tildekkes dannes det et stort undertrykk i leilighetene, og beboere kan få uønsket lukt fra naboer og fra bygningsmassen. Dette kan også føre til fuktskader, redusert luftkvalitet og dårlig inneklima.

Det er ikke tillatt å påkoble ventilatorer fra en leilighet til det sentrale ventilasjonssystemet, verken på kjøkken eller bad. I blokkene deler flere leiligheter avtrekkskanal, og dersom det monteres slike ventilatorer eller kjøkkenhetter med vifte til fellessystemet, skapes det overtrykk i hovedkanalen. Dette er brannfarlig og forbudt i henhold til brannforskriftene. Dette kan også føre til fuktskader på andre leiligheters bad og kjøkken. Andelseiere som bor i blokk skal ha kullfiltervifter uten slangetilkobling til avtrekksventil på kjøkkenet.

Dersom slike påkoblinger oppdages, skal styret fjerne påkoblingen for andelseiers regning. Dette gjelder uavhengig av om det var nåværende andelseier som utførte påkoblingen eller om dette ble gjort av tidligere eier.

9. **Hageparsellene**

Hageparsellene er borettslagets fellesareal som andelseier har disposisjonsrett over. Andelseier skal vedlikeholde hagen for egen regning.

Hageparsellene skal holdes ryddige og i forsvarlig stand. Styret kan gi skriftlig advarsel til andelseier med en frist for opprydding av hageparsellen. Dersom fristen ikke overholdes, blir hageparsellen et fellesområde for de øvrige beboerne.

10. **Gjerder**

Hagegjerdene er andelseiers ansvar. Gjerdene skal være mellom 80-100 cm høye.

Gjerdene skal være hele, rene og malt. Gjerder som er ødelagte (eksempelvis mangler bord) skal repareres. Gjerder som er slitte og har sprukket maling skal pusses og males. Maling utleveres gratis på styrerommet. Dersom gjerdene ikke holdes i orden, skal styret gi andelseier en frist til å reparere gjerdene.

Gjerder eller hekk må ikke settes nærmere kjørevei/kommunal gangvei enn 1 meter. Ved oppsetting av gjerde eller hekk mot gangvei innenfor borettslagets område, skal det tas hensyn til fremkommeligheten for større kjøretøy og dette kan derfor ikke settes nærmere enn 60 cm fra gangveien. Styret kan kreve at andelseier med gjerde eller hekk nærmere enn dette, flytter det for egen regning.

11. **Busker, trær og hekker**

Det er ikke lov å plante busker, trær og hekker til sjenanse for naboene.

Busker, trær og hekker skal ikke være over 2 meter høye og det må tas hensyn til omfanget, se punkt 10. Trær, busker og hekker skal ikke vokse for nær bygningsmassen da det kan oppstå skader. Det er andelseiers ansvar å sørge for at dette overholdes.

Dersom regelen ikke overholdes, kan styret beskjære ned til 2 meters høyde for andelseiers regning.

12. **Felling av trær**

Trær på hageparseller og på fellesområder skal ikke felles uten godkjennelse fra styret. Styret tar ansvar for all trefelling. Brudd på denne regelen regnes som skadeverk og mislighold av andel.

13. **Blinkende lys og utebelysning i borettslaget**

Det er forbudt å ha blinkende lys på balkonger, terrasser, i vinduer og i hager i borettslaget. Annen belysning i forbindelse med julefeiring er imidlertid tillatt, men skal begrenses til tidsrommet 1. søndag i advent til 13. januar (20. dag jul).

Lys i forbindelse med andre høytider/feiringer er også tillatt og skal begrenses til høytidens tidsrom.

14. **Grilling**

Grilling med gass- eller elektrisk grill er tillatt i borettslaget. Grilling med kullgrill er imidlertid ikke tillatt pga. brannfaren. Andelseieren har ansvaret for å installere grillen på en forsvarlig måte, både under grilling og ved oppbevaring. Under grilling må det tas hensyn til naboene.

15. **Fyrverkeri**

Det er totalforbud mot fyrverkeri på borettslagets område.

16. **Motorkjøretøyer**

Det er tillatt å parkere på tun eller gangveier for av- og pålessing. Vær oppmerksom på utrykningskjøretøy og fremkommelighet for andre! Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet for eiers regning.

17. **Hærverk**

Hærverk på borettslagets område er forbudt og vil bli politianmeldt.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt tilgang til boligen.

18. **Husdyrhold**

Dyrehold i borettslaget er tillatt. Det er båndtvang for hunder på borettslagets område. Støy fra dyr må ikke føre til brudd på husordensreglene, punkt 1. Eier er ansvarlig for å umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyr.

Kattehold tillates kun for innekatter. De må ikke ferdes ute på borettslagets område uten at eier har kontroll over dem.

Vedtatt på Dyretråkket borettslags generalforsamling 14. april 2015

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag

Tid og sted: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Borettslagets søppelhåndtering

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: **Honorar til styret 2024.**

Styrets forslag til honorar for styret og valgkomite settes til kroner 421.000,- for styreåret 2023 – 2024.

Dette er i samsvar med den generelle lønnsutviklingen gitt de fleste andre arbeidsgrupper i årets tariffoppgjør. (5.2%)

5. Andre saker

5.1 Borettslagets søppelhåndtering

Styret mottar stadig bilder og andre former for tilbakemelding om at det settes igjen søppel på utsiden av søppel hus og at det kastes søppel i våre anlegg som skal kildesorteres og kastes på offentlig søppelplass.

Informasjon om hva som er lov og hva som ikke er lovlig er formidlet til alle beboere gjentatte ganger, samt at reglene er gjengitt i Husordensreglene punkt
2. Overtredelsene har ikke stoppet, men gjentar seg fremdeles.

Styret har besluttet å montere kamera overvåkning av borettslagets søppel hus. Tilsvarende tiltak er gjennomført i andre borettslag i vårt område.

Styret ber generalforsamlingen om å stadfeste styrets beslutning.

Forslag til vedtak: Det monteres kameraovervåknings utstyr ved borettslagets søppel hus. Kostnaden ved innkjøp, montering og drift vil heretter inngå i felleskostnadene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Haugen
Nestleder, Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem, Ali Hussein El Abbas
Styremedlem, Maa Slyngstadli
Styremedlem, Emilie Olsen
Varamedlem, Zahra Buras
Varamedlem, Mohamed Ayan

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Ramia Riad Abdelhak (Nestleder) og Emilie Olsen (Sekretær) stiller til gjenvalg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak:

1. varamedlem Ayan Mohamed - på valg for ett år
Ayan har erfaring fra styret tidligere og ønsker å bidra som vara denne gangen.

2. varamedlem Phillip Engenes - på valg for ett år
Phillip er ny for styret.

6.3 Valg av valgkomite

Styret foreslår at sittende valgkomite gjenvelges for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av;
Sondre Nygaard
Halim Halimi
Fred Søndby

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 576 596**	**498 598**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 037 894	4 148 581
Tilbakeføring av avskrivning	193 561	185 552
Kjøp / salg anleggsmidler	-480 501	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-850 529	-2 299 240
Endringer i andre langsiktige poster	-61 957	43 105
B. Årets endring disponible midler	**838 468**	**2 077 998**
C. Disponible midler	**3 415 065**	**2 576 596**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 997 860	4 467 139
Kortsiktig gjeld	-1 582 796	-1 890 543
C. Disponible midler	**3 415 065**	**2 576 596**

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

Resultatregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 071 409	16 000 061	15 335 412	14 684 000
Sum leieinntekt		**14 071 409**	**16 000 061**	**15 335 412**	**14 684 000**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	106 107	0	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	39 704	0	0	0
Diverse inntekt	4	189 684	130 580	75 000	75 000
Sum annen inntekt		**335 495**	**130 580**	**75 000**	**75 000**
Sum inntekt		**14 406 904**	**16 130 641**	**15 410 412**	**14 759 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	56 400	56 118	57 000	65 000
Styrehonorar	5	400 000	398 000	394 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	193 561	185 552	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 990 899	3 482 507	3 380 000	3 220 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 461 226	2 337 451	2 355 095	2 422 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 074 522	1 745 292	2 160 473	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	36 914	36 206	14 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	22 041	12 819	8 100	10 000
Reparasjon og vedlikehold	10	527 976	583 681	775 000	775 000
Revisjonshonorar		13 111	12 265	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		300 244	291 782	301 000	310 000
Andre honorar		157 316	132 562	135 000	160 000
Kontorkostnad		32 379	13 665	24 000	35 000
TV/bredbånd		1 211 965	1 086 357	1 200 000	1 250 000
Kontingent og gaver		76 200	76 200	82 000	82 000
Forsikring		704 861	888 344	961 396	770 000
Andre kostnader		91 683	78 546	83 000	112 000
Tap		0	25 061	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	53 830	0	0
Sum kostnad		**11 351 299**	**11 496 239**	**11 943 064**	**12 206 000**
Driftsresultat		**3 055 605**	**4 634 403**	**3 467 348**	**2 553 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 097	125 586	90 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	22 253	10 740	0	0
Rentekostnad		1 101 060	622 133	912 300	1 300 000
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	15	0	0
Netto finansposter		**1 017 711**	**485 822**	**822 300**	**1 300 000**
Årsresultat		**2 037 894**	**4 148 581**	**2 645 048**	**1 253 000**
Overført til/fra annen egenkapital		2 037 894	4 148 581	0	0

Resultatregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**2 037 894**	**4 148 581**	**0**	**0**

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr 850738602

Balanse 2023 Dyretråkket Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 867 460	1 867 460
Bygninger	6	109 469 498	109 469 498
Andre fellesanlegg	6	346 809	433 511
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 916 725	3 854 768
Andre driftsmidler	6	1 198 986	825 344
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	12 400	12 400
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**117 405 211**	**117 056 314**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		52 482	84 740
Kundefordringer		33 151	9 681
Forskuttering for andelseiere		1 083	0
Andre kortsiktige fordringer		35 000	16 138
Forskuddsbetalte kostnader		438 049	1 037 399
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 438 095	3 319 182
Sum omløpsmidler		**4 997 860**	**4 467 139**
SUM EIENDELER		**122 403 071**	**121 523 453**

Balanse 2023 Dyretråkket Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 100	19 100
Sum innskutt egenkapital		**19 100**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 671 483	66 633 589
Sum opptjent egenkapital		**68 671 483**	**66 633 589**
Sum egenkapital	**13**	**68 690 583**	**66 652 689**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	22 984 892	23 835 421
Borettsinnskudd		29 144 800	29 144 800
Sum langsiktig gjeld		**52 129 692**	**52 980 221**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 423	11 020
Leverandørgjeld		1 057 390	1 419 971
Påløpne renter		7 103	4 696
Annen kortsiktig gjeld		483 879	454 857
Sum kortsiktig gjeld		**1 582 796**	**1 890 543**
Sum gjeld		**53 712 488**	**54 870 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 403 071**	**121 523 453**
Pantstillelser	15	52 129 692	52 980 221

Sted:_____ Dato:_____

Tom Haugen
Styreleder

Ramea Riad Abdelhak
Nestleder

Emilie Olsen
Styremedlem

Ali Hussein El Abbas
Styremedlem

Maa Cocca Monica Slyngstadli
Styremedlem

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr 850738602

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 752 347	8 027 688
3609 Leie parkering	12 000	12 000
3614 Leietillegg energiforbruk	3 319 581	2 989 291
3617 Leie av carport	35 604	31 521
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 066 698	548 271
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	729 419	4 264 570
3690 Vasketillegg	155 760	126 720
Sum	**14 071 409**	**16 000 061**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt bomiljøtilskudd fra Oslo kommune pår kr 100 000 og kr 6 107 fra Usbl.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	39 704	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	53 830
8056 Andre finansinntekter i sameie	22 253	10 740
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	15
Sum	**61 957**	**-43 105**

Borettslaget eier 33,33 % i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Strøm elbillading	189 684	130 580
Sum	**189 684**	**130 580**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	56 118
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	398 000
Sum	**456 400**	**454 118**

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

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr. 850738602

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Lek- og uteplass	Videokamera med utstyr	Nye parkeringsplass i elbil	8 Ladebokser for el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 867 460	109 469 498	867 021	134 375	304 436	183 274
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	867 021	134 375	304 436	183 274
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	520 212	134 375	0	58 036
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	346 809	0	304 436	125 237
Årets avskrivninger :	0	0	86 702	26 875	0	12 218
Anskaffelsesår :	1983	1987	2017	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :			10	5		15

	8 Ladestasjoner for el-bil	Radonreisingsani	Nytt gjerde Dyretråkket 15	Infrastruktur elbilanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 375	326 865	62 370	0
Årets tilgang :	0	0	0	480 501
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 375	326 865	62 370	480 501
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 850	147 868	15 073	8 008
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 525	178 998	47 297	472 493
Årets avskrivninger :	6 825	46 695	6 237	8 008
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2023
Antatt levetid i år :	15	7	10	15

Borettslaget betår av 191 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr. 89/90//92/93 i Oslo kommune, byggeår 1987. Eiertomt på 32 180 kvm.
I tillegg er borettslaget medeier i G nr 191 / B nr 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Tomtens areal er 3.900 m2. Borettslagets ideelle andel er på 33,33%
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring med polisenr. 3037939-1.1

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 876 092	1 755 000
6340 Heisalarm	12 283	32 061
6360 Annet renhold	89 002	67 579
6361 Fast renhold	327 041	286 010
6362 Skadedyrutryddelse	93 178	47 785
6364 Matteleie	0	13 895
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	6 255
6392 Containerleie/tømming	56 331	124 142
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 299	4 724
Sum	**2 461 226**	**2 337 451**

Noter årsregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av kopimaskin	10 426	10 031
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 488	26 175
Sum	**36 914**	**36 206**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	380
6525 IT utstyr	7 984	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 706	2 580
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	5 125	0
6552 Driftsmateriell	7 226	9 859
Sum	**22 041**	**12 819**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	93 492	0
6602 Vedlikehold VVS	46 973	90 148
6603 Vedlikehold elektro	53 144	119 507
6605 Garasjeanlegg	6 528	0
6611 Vedlikehold heiser	23 307	26 994
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplasser	171 711	38 311
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	83 501	276 440
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	649
6643 Glassarbeid/Vindu	8 253	10 654
6648 Vedlikehold dører og porter	31 068	19 228
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	1 750
Sum	**527 976**	**583 681**

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

Note 11 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 408 aksjer pålydende kr. 1.000,-i Søndre Holmlia Aktivitetessenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 16 aksjer à kr. 310,- i Multinett A/S. Bokført verdi er kr. 2 400,- som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450,- fordelt på 495 aksjer.

Note 12 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 gjelder langsiktig fordring Åsbråten Sameie for investering i ny maskinpark.

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr. 850738602

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 100	0	19 100
Sum innskutt egenkapital	**19 100**	**0**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	66 633 589	2 037 894	68 671 483
Sum opptjent egenkapital	**66 633 589**	**2 037 894**	**68 671 483**
Sum egenkapital	**66 652 689**	**2 037 894**	**68 690 583**

Noter årsregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	**119365369**	**119367803**	**119367811**	**119363539**	**83987197113**	**83987209731**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1987	1987	1987	1989	2020	2022
Rentesats:	2.95 %	2.95 %	2.086 %	2.95 %	5.64 %	4.39 %
Betingelser:			OBS! Lånet har til enhver tid 1% mindre i rente enn de andre lånene			
Beregnet innfridd:	30.05.2023	30.05.2023	30.05.2023	30.05.2023	30.04.2042	21.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	32 115 000	3 666 000	6 100 000	30 000 000	17 030 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	813 403	92 699	139 483	759 836	17 030 000	5 000 000
Avdrag i perioden:	813 403	92 699	139 483	759 836	45 108	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**16 984 892**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	13 988 317	0

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	**83987222711**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.07.2048
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	6 000 000
Lånesaldo 31.12:	**6 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	5 383 848

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197113	1	417 590	417 590
	2	312 316	624 632
	37	95 725	3 541 825
	39	94 735	3 694 665
	4	93 942	375 768
	1	93 487	93 487
	1	93 249	93 249
	18	92 516	1 665 288
	1	92 278	92 278

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr. 850738602

Langsiktig gjeld

	2	91 089	182 178
	7	85 424	597 968
	3	83 225	249 675
	5	82 729	413 645
	1	81 145	81 145
	2	80 550	161 100
	4	79 956	319 824
	3	71 259	213 777
	1	70 764	70 764
	23	70 367	1 618 441
	13	70 229	912 977
	1	69 872	69 872
	9	69 357	624 213
	1	68 367	68 367
	8	68 169	545 352
	1	67 891	67 891
	1	67 396	67 396
	1	67 119	67 119
	1	54 401	54 401
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987222711	1	147 516	147 516
	2	110 327	220 654
	37	33 815	1 251 155
	39	33 466	1 305 174
	4	33 186	132 744
	1	33 025	33 025
	1	32 941	32 941
	18	32 682	588 276
	1	32 598	32 598
	2	32 178	64 356
	7	30 176	211 232
	3	29 400	88 200
	5	29 225	146 125
	1	28 665	28 665
	2	28 455	56 910
	4	28 245	112 980
	3	25 173	75 519
	1	24 998	24 998
	23	24 858	571 734
	13	24 809	322 517
	1	24 683	24 683
	9	24 501	220 509
	1	24 151	24 151
	8	24 081	192 648
	1	23 983	23 983
	1	23 808	23 808
	1	23 710	23 710
	1	19 217	19 217

Noter årsregnskap 2023 Dyretråkket Borettslag

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987222711 har første avdrag 30.03.2024 med kr 9 209	1	147 516	226
	2	110 327	169
	37	33 815	52
	39	33 466	51
	4	33 186	51
	1	33 025	51
	1	32 941	51
	18	32 682	50
	1	32 598	50
	2	32 178	49
	7	30 176	46
	3	29 400	45
	5	29 225	45
	1	28 665	44
	2	28 455	44
	4	28 245	43
	3	25 173	39
	1	24 998	38
	23	24 858	38
	13	24 809	38
	1	24 683	38
	9	24 501	38
	1	24 151	37
	8	24 081	37
	1	23 983	37
	1	23 808	37
	1	23 710	36
	1	19 217	29

137 Dyretråkket Borettslag Org. nr. 850738602

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	22 984 892
Innskuddskapital	29 144 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**52 129 692**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**111 683 767**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 29.144.800,-.

Resultat og balanse med noter for Dyretråkket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyretråkket Borettslag

Styreleder	Tom Haugen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Ramea Riad Abdelhak (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Ali Hussein El Abbas (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Emilie Olsen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Maa Cocca Monica Slyngstadli (sign.)	05.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dyretråkket Borettslags 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 1MEIN-UMWMS-27AIT-H4LXE-7AOFE-6WI6X2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1MEIN-UMWMS-27AIT-H4LXE-7AOFE-6WI6X2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-08 14:38:04 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IME IN-LMWMS-27AIT-HKLXE-7AOYE-6IWKX2

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

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

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

Årsmelding 2023 - Dyretråkket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Haugen
Nestleder, Ramea Riad Abdelhak
Styremedlem, Ali Hussein El Abbas
Styremedlem, Maa Cocca Monica Slyngstadli
Styremedlem, Emilie Olsen
Varamedlem, Zahra Buras
Varamedlem, Mohamed Ayan

Styret i Dyretråkket Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Dyretråkket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dyretråkket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 850738602
Dyretråkket Borettslag består av 191 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Dyretråkket Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3037939. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Dyretråkket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak 1; Grundig informasjonsbrev til beboere etter HMS kontroll skjemaer ble levert tilbake.
- Tiltak 2; Kontroll av brannslukkingsapperater og antall røykvarslere i boligene
- Tiltak 3; Planlagt tilbud om utskifting av gamøle el-skaper

Styrets arbeid

Årsberetning for 2023 - Dyretråkket Brl.

Kjære beboere i Dyretråkket Brl.

2023 har vært et produktivt år for styret. Vi har jobbet med mange prosjekter og nærmer oss igangsettelse av flere iht. vedlikeholdsplanen for borettslaget.

Styret har gjort sitt beste for å få til det som de kunne allerede i 2023.

Det har ikke vært like store kostnader til nødvendig vedlikehold i 2023 som i 2022, annet vedlikehold har vært og er i planleggingsfasen. Det har vært fokus på bomiljø igjen i 2023 og det søkes flere midler til uteområder og Trivselshagen, hvilket styret er stolte av.

I nedenstående vil det være en mer grundig oppsummering av arbeidet og resultantene for 2023.

Nestleder representere styret i:

Åsbråten sameie

Årsmeldingen og årsregnskapet til Åsbråten Sameie , tilgjengelig på GF

7 ordinær styremøter / teamsmøter

Styreleder er vararepresentant i Åsbråten Sameie

Sekretær representere styret i:

Søndre Nordstrand Enøk

1 generalforsamling

4 ordinær styremøter / teammøter

BUSH

6 ordinær styremøter / teammøter

Sekretær er styremedlem og Maa Slyngstad er vararepresentant i BUSH

Styremøter i Dyretråkket Brl.:

Styret har i 2023 hatt til sammen 10 styremøter.

Informasjon fra styret har blitt sendt ut 9 ganger i, 2023. Delt via hjemmesiden og Facebook og enkelt informasjon også i postkassen.

Forberedelser til årets Generalforsamling:

Årets Generalforsamling er berammet til 08.05.2023.

Forhåndsvarslet på hjemmesiden 21.03.23. Styret og valgkomitéen har startet forberedelsene rett over jul.

Varsel om økning av felleskostnader med virkning fra 1. februar 2023

Styret vurderte prisutviklingen ila 2022 og så en økning som førte til at alle tjenester som borrettslaget kjøper hadde økt med mellom 6.5 og 7.6 prosent. Spesielt ville Oslo Kommunes økning av avgiftene for vann og avløp (VAV) og renovasjon merkes. VAV avgiftene skulle øke med 23.5% og renovasjon skulle øke med 12 %. Den generelle prisstigningen i samfunnet måtte dekkes inn gjennom våre felleskostnader.

Ny infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanleggene ble etablert

I mars 2023 varslet styret om, at Enviro Elektro AS var blitt valgt som leverandør til bygging av infrastruktur for el-bil lading. I valg av selskap hadde vi innhentet informasjon og erfaring fra nærliggende borettslag som er i mål med tilsvarende prosjekter, blant annet Åsbråten Borettslag. Vi innhentet flere tilbud hvor vi til slutt valgte Enviro Elektro til å sette opp infrastrukturen og Movel som driftsoperatør. Vi benyttet oss også av den anbefalingen Åsbråten Borettslag hadde fått av Elbilforeningen. Anlegget skulle levere nok strøm til alle parkeringsplassene inne i garasjeanleggene. Uteplassene brukes av beboere uten inneparkeringsplass og gjester. Trenger vi mer strøm i fremtiden, kan strømmengden dobles med enkle grep.

Anlegget har dynamisk energistyring slik at anleggets strømforbruk overvåkes kontinuerlig. All tilgjengelig strøm blir fordelt intelligent mellom ladestasjonene og anlegget har kapasitet til samtidig lading på alle plassene. Det vil si at alle kan lade samtidig. Borettslaget betalte for selve infrastrukturen og fikk 20 % av kostnaden i støtte fra Oslo kommune. Ladestasjonene skulle andelseier selv kjøpe, de kostet kr. 17500 inkl. mva. ved bestilling ifm. prosjektet. Bestilles de senere, kan ladestasjonen bli noe dyrere og det vil bli et tillegg for oppmøte og programmering (ettermontering koster kr 1.000 + eventuell prisendring på selve ladestasjonen).

Ladestasjonen heter «Garo entity pro» og kan kobles til energistyring slik Movel leverer. Garo sin ladestasjon er klargjort for OCPP 2.0 som er en åpen protokoll. Det betyr at vi ikke er bundet til en spesiell strømleverandør eller driftsoperatør og kan bytte i fremtiden om det er behov for det. Enviro anbefaler Movel som driftsoperatør. Movels driftssystem kostet 45 kr pr måned ved oppstart som eier av ladestasjonen (andelseier) betaler. Borettslaget betaler strøm til fellesområdene i garasjene.

I tillegg betaler andelseier strømforbruk (strøm + nettleie) uten noe påslag. Enviro Elektro tilbyr et årlig ettersyn og vedlikehold av ladestasjonen (anbefales) for kr 400 pr år. Styret mener at dette anlegget er blant de beste og billigste i markedet. Faktureringen fra Movel starter først etter at ladestasjonen er aktivert. Det betyr at de som ikke monterer eller tar i bruk ladestasjonen ikke betaler noe til Movel.

Komprimatorbil

Dyretråkket Borettslag bestilte både komprimator bil og bur til farlig avfall.

Farlig avfall kunne bli kastet i bur som sto ute fra 4. april til 10. april.

Komprimator bil kom d. 17. april kl. 08.00.

Endring avdrag på fellesgjeld april 2023

Varslet mars 2023.

I månedene januar, februar og mars ble det innkrevet et for lavt beløp til dekning av avdrag på fellesgjeld. Årsaken var av teknisk karakter som en følge av forskjell mellom bankens nedbetalingsplan og borettslagets budsjettoppsett. Vi måtte rette opp feilen fra og med april måned slik at innbetalingene ville bli riktig i forhold til nedbetalingsplanen. Borettslaget dekket dette beløpet gjennom sitt ordinære budsjett. Fra og med juli ville avdragsbeløpene også reduseres siden lånene i Husbanken da ville være innfridd.

USBL og Styret i Dyretråkket Borettslag beklaget feilen som hadde oppstått.

Vedtak fra Generalforsamling 2023:

5.1 i protokollen. Trafikksikkerhetstiltak

«Styret skal vurdere trafikksikkerhets tiltak og orientere om hva som er mulig å gjennomføre på kort og lengre sikt. Orienteringen kan gis vis styrets ordinære informasjonsskriv»

Styrets redegjørelse:

Styret har vurdert trafikksikkerhets tiltak på internveiene. I tillegg til de eksisterende bommene er fartsdumper vurdert som det mest hensiktsmessige tiltaket for å sørge for meget redusert fart (gangfart) på bilene som kjører på internveiene. Fartsdumper har en kostnad på om lag 25.000 kr. pr. stykk. Vårt behov er anslått til mellom 4- 6 stykker. Borettslaget har fått innvilget bomiljøstøtte fra Oslo Kommune, men det er uklart om fartsdumper kan aksepteres av kommunen som bomiljø tiltak. Styret har også vurdert de økonomiske sidene ved tiltaket opp mot budsjetterte vedlikeholdsmidler. Styret vil avklare om tiltaket kan inkluderes i bomiljøstøtten med Oslo Kommune og basert på deres svar behandle forslaget under budsjettarbeidet for 2024 som gjennomføres høsten 2023. Tiltaket er foreløpig utsatt.

Vedtak 5.2 i protokollen Facebook siden Dyretråkkets Venner

«Styret kan ikke gjøre vedtak vedrørende en facebook side de ikke eier eller er ansvarlig for, men

styret kan redegjøre for sin rolle på Facebook siden»

Styrets redegjørelse:

Borettslaget har tre offisielle informasjonskanaler;

Borettslagets hjemmeside

Informasjonsskriv delt ut/hengt opp

Informasjon via USBL e-post/SMS system

Styret har i tillegg e- e-post, postkasse v/styrerommet og åpent styrerom, som alle kan benyttes til personlig kontakt med styrets medlemmer. Facebook siden Dyretråkkets Venner har ved flere anledninger vist seg å være en effektiv informasjonskanal, særlig ved plutselig oppståtte hendelser (strømutkobling, frakopling av vann og tilsvarende hendelser). Styret har da informert etter beste evne og kunnskap om den oppståtte situasjon. Siden brukes også av medlemmene som diskusjon og ytrings forum samt til dels en markedsplass for utleie, utlån og avhending av varer/brukt utstyr. Som diskusjonsforum er siden en åpen kanal for generelle kommentarer, forslag og meninger om smått og stort som angår borettslaget og oss som bor her. At gruppens medlemmer deler opplevelser av positiv og negativ karakter eller informerer om aktiviteter i borettslaget eller nærområdene bidrar både til kunnskap rundt vårt bosted og til godt naboskap og bomiljø. Styret mener FB gruppen er et positivt bidrag i vår felles hverdag.

Styret har ingen intensjoner om å «overta» driften av FB gruppen. Styret vil benytte den til informasjonskanal avhengig av sak og situasjon i tillegg til de øvrige informasjonskanalene styret disponerer. Styret anser ikke FB gruppens side å være et egnet sted for å saksbehandle saker som faller inn under styrets ansvarsområde. Forslag til endringer i borettslaget, klager fra grupper eller enkeltpersoner eller tilsvarende forhold må forelegges styret gjennom de offisielle kanalene eller i møter med styret/styrets medlemmer.

Styret har valgt å innta en mer passiv rolle i FB gruppen for å unngå uheldige situasjoner og konflikter. Dette gjør vi i erkjennelsen av at et forum som FB er uforpliktende og til dels ganske «ufiltrerte» ytringer forekommer. Styret har tro på at bedre resultater oppnås gjennom direkte personlig eller skriftlig kontakt mellom beboer og styret.

Varsel etter HMS kontroll:

RØYKVARSLER OG BRANNSLUKNINGSAPPARAT

Det er et krav om minst 1 røykvarsler i hver bolig. Er boligen over flere etasjer, skal det være minst 1 røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler skal kunne høres i alle rom, også med dørene lukket. Det anbefales å ha røykvarslere også på soverom. Det skal også være 1 brannslukningsapparat i alle boliger. Borettslaget gjennomfører kontroll og utskiftninger av brannslukningsapparat med jevne mellomrom. Sist gjennomført høsten 2022.

Det er den enkelte beboers ansvar å ha minst en fungerende røykvarsler i egen bolig, 2 stykker dersom to etasjers bolig. Det er også beboers ansvar å sørge for at brannslukningsapparatet er kontrollert og godkjent. Å ha ansvar for egen røykvarsler og brannslukningsapparat betyr også å kjøpe inn slikt utstyr dersom det må byttes eller er brukt.

INNBOFORSKRING

Borettslagets forsikring dekker IKKE ditt personlige innbo (møbler, klær, kjøkkenutstyr, sportsutstyr, datautstyr, med mer). Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for forsikring av personlige eiendeler og utstyr. Innboforsikring er normalt en rimelig forsikring og anbefales på det sterkeste.

BRUK AV SKJØTELEDNINGER OG LADING AV ELEKTRONISK UTSTYR

Skjøteledninger skal ikke benyttes som fast tilkobling for elektrisk utstyr. Det anses som en relativt stor brann risiko å benytte skjøteledning som fast tilkobling. Lading av datautstyr, mobiltelefoner og nettbrett bør kun lades når det er våkne personer til stede. For de fleste betyr dette at lading av slikt utstyr ikke bør foregå om natten.

STOPPEKRANER, MERKING OG KUNNSKAP OM HVOR DE ER.

Stoppekraner er plassert i alle boliger. Hovedhensikten med disse er å kunne stoppe vanntilførselen ved lekkasjer. Alle (også barn) bør vite hvor stoppekranen er, og ikke minst hvordan den virker. Det er også anbefalt å skru igjen stoppekranen ved ferie og annet fravær over tid.

Styret håper denne oppsummeringen er til hjelp for hver enkelt slik at alle kan bidra med å ivareta vår felles Helse – Miljø – Sikkerhet.

Trivselshagen:

Trivselshagen ble nesten ferdig i 2023, blant annet med gress og flott pergola, arbeidet har fortsatt med å gjøre hagen til et hyggelig samlingssted for beboere. Det er allerede etablert frukttrær, bærbusker og dyrkekasser. De som har hatt dyrkekasser kan fortsette å dyrke i sine kasser også denne våren og, og dersom det er noen som ikke ønsker å bruke sin kasse, så er det fint om man sier ifra til styret slik at nye grønne fingre kan komme til. Hvis det er noen som ønsker å dyrke i kasse, som ikke har fått tilgang til dyrkekasse tidligere så send en e-post til styret.

I 2023 har det kommet tak på pergola, benker i pergola, planter i kasser og trivselshagen, samt det har blitt plantet bær buskene, og kjøp av jord og gjødsel. Planen er å invitere en gartner som kan tilby vår + høst gjennomgang av nødvendige tiltak. Forsterket bruk av servicesentralen er et viktig element i planen med økt fokus på uteområder generelt og i Trivselshagen spesielt.

Benjamins minnesmerke:

Det har blitt jobbet mot kommunen gjennom hele 2023 for bedre sikring og overvåking av området. Vi har mottatt 100.000,- til sikring og trygging rundt Benjamins minnesmerke.

Pengene kunne evt. budsjetteres utover 5 år, slik at man har en sum hvert år. Vi forsøker å inngå en forvaltningsavtale fra Bymiljøetaten i samråd med Servicesentralen. Det har blitt felt noen trær, slik at man kan se ditt med kameraovervåking. Det er ikke tillatt for oss å sette opp eget kamera uten godkjenning. Reglene for overvåkning av offentlig plass forbyr slik generell overvåkning. Oslo Kommune er oppfordret til å søke Datatilsynet om dispensasjon dersom de mener almene hensyn tilsier at overvåkning er nødvendig.

Vedlikeholdsplan;

Styreleder og sekretær har hatt en gjennomgang av vedlikeholdsplanen, og satte opp hvordan mulige prosjekter kan slås sammen, samt lagde en prioritert liste over prosjekter fremover.

Langsiktig finansiering av vedlikeholdsoppgaver

Styret varslet på Generalforsamling 2022 at det ville bli jobbet med en langsiktig finansiering av vedlikeholdsoppgaver, grunnet rentestigningen i 2023 satte vi denne finansiering litt på vent (vedtatt «utsatt» - i april 2023). Det vil komme til avstemning på GF når vedlikeholdet må finansieres.

Den prioriterte liste ut ifra USBL sin vedlikeholdsplan, hadde følgende rekkefølge prosjektene vil bli tatt i.

Eksempler på tiltak i vedlikeholdsplanen;

• Utskiftning av vinduer blokker

• Oppussing av oppganger • Oppgradere betong søyler

• Utskifting av dører

• Male rekkehus/småhus

• Nye tak

• Fasadevask

• Male blokker

• Nye dører og vinduer i rekkehus/småhus

• Nye radiatorventiler

Alle disse tiltakene kommer i tillegg til reparasjoner som følge av drifts slitasje. De enkelte tiltak vil bli vurdert og prioritert i gjennomføringsrekkefølge.

Vi måtte dog starte med et annet viktig prosjekt, grunnet det er et sikkerhetsspørsmål under blokkene våre, betongskader krevde etter en tilstandsvurdering fra OBOS Prosjekt AS, at vi måtte i gang med de utbedringer som første prioritet;

Garasjeprosjekt påbegynt 2023

Styret er i ferd med et forprosjekt som omfatter sikring av bæresøyler i blokkene og betongdekkene i garasjeanleggene. Det gjelder blant annet prøvetaking av betong og dens tilstand, som avgjør hvor mye vedlikehold som er nødvendig. Vi vil etter at forprosjektet er fullført invitere til beboermøte, hvor vi vil redegjøre for arbeidets omfang og kostnad. Dette blir sannsynligvis ikke før i 3. kvartal 2024.

Street-art prosjekt

Det har i 2023 også blitt jobbet videre med Street-Art prosjektet, hvor det har blitt søkt midler fra Oslo Kommune som ble innvilget, samt vært kontakt med Oslo Street-Art og kunstner til utførelsen. Planen er å få et forslag og fremlegge dette på beboermøte, men finansiering og mulig gjennomføring er ikke fullført ennå. Område for utsmykning er gavlen over Coop Prix slik at man fra rundkjøringen ser et vegg maleri istedenfor en teglsteins gavl. Dette skal være med å modernisere og friske opp borettslaget og virke oppmuntrende og innbydende for beboere og for gjester som kommer hit. Tema for motivet til Street-Arten skal vise mangfold , engasjement og flerkulturelt.

Arkivsystem

Det har siden juni 2023 blitt jobbet med Dokumentasjon/arkiv. Digitalisering og ajourhold. Steg 1 = ryddejobb + etablering av system, steg 2 = daglig ajourhold.

Økonomi

Borettslagets økonomi er stabil. Felleskostnader dekker våre løpende utgifter til drift og nødvendig vedlikehold. Imidlertid er det slik at borettslagets reserver ikke er tilstrekkelig til å dekke større vedlikeholdsoppgaver. Slik oppgaver må finansieres gjennom låneopptak, og vil bli presentert på beboermøter eller eventuelt ekstraordinær generalforsamling før slik tiltak igangsettes.

For detaljer om borettslagets økonomi henviser vi til utsendt regnskap for 2023.

Med vennlig hilsener

Styret i Dyretråkket Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024

Honorar til styret 2024.

Styrets forslag til honorar for styret og valgkomite settes til kroner 421.000,- for styreåret 2023 – 2024.

Dette er i samsvar med den generelle lønnsutviklingen gitt de fleste andre arbeidsgrupper i årets tariffoppgjør. (5.2%)

Forslag til generalforsamlingen Dyretråkket Borrettslag 8. mai 2024

Borettslagets søppelhåndtering

Styret mottar stadig bilder og andre former for tilbakemelding om at det settes igjen søppel på utsiden av søppel hus og at det kastes søppel i våre anlegg som skal kildesorteres og kastes på offentlig søppelplass.

Informasjon om hva som er lov og hva som ikke er lovlig er formidlet til alle beboere gjentatte ganger, samt at reglene er gjengitt i Husordensreglene punkt 2. Overtredelsene har ikke stoppet, men gjentar seg fremdeles.

Styret har besluttet å montere kamera overvåkning av borettslagets søppel hus. Tilsvarende tiltak er gjennomført i andre borettslag i vårt område.

Styret ber generalforsamlingen om å stadfeste styrets beslutning.

Forslag til vedtak:

Det monteres kameraovervåknings utstyr ved borettslagets søppel hus. Kostnaden ved innkjøp, montering og drift vil heretter inngå i felleskostnadene.

8. april 2024

Tom Haugen

Styreleder

Kjære naboer,

Valgkomiteen har i år bestått av Fred Søndby, Halim Halimi og Sondre Nygaard.
Etter en kort kartlegningsperiode viste det seg at de aller fleste ønsket gjenvalg til sine verv, og det er setter valgkomiteen stor pris på. Komitéen har avholdt to møter.

Valgkomiteen har snakket med alle medlemmene av det sittende styret og vi har inntrykk av at det er jobbet godt og grundig den siste perioden. Styremedlemmene melder også tilbake om at det har vært rift om interne verv i styret.

Tom Haugen har vist seg å være en stødig styreleder for vårt borettslag. Han har ledet oss gjennom de siste års utfordringer på en svært god måte.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Tom Haugen – ikke på valg.
Tom Haugen har sittet i to år og rukket å bli glad i vårt borettslag og ønsker å gå på to nye år.
Han har som kjent lang erfaring som styreleder i flere selskaper.
Toms beste egenskaper er hans evne til å tenke langsiktig, legge solide planer og han har god kunnskap rundt økonomi. Han skaper et godt samarbeidsklima i styret og vi ser at vi oppnår gode resultater.
Med Tom som styreleder mener komiteen vi har det beste utgangspunktet for målet om lavere husleie, bedre trivsel og praktiske løsninger for alle beboere.

Styremedlem: Ramea Abdelhak – Tar gjenvalg for to nye år.
Ramea er nestleder i borettslaget i dag. Hun har vist seg som et nyttig bindeledd mellom beboerne og styret ved å gi kontinuerlig god informasjon fra styret og til beboerne. Hun har bodd her hele livet og kjenner området svært godt. Ramea er en viktig ressurs for styrelederen med kunnskapen hun har tilegnet seg som nestleder. Hun har vist stor gjennomføringsevne og et brennende engasjement for Dyretråkket.

Styremedlem: Maa Slyngstadli – ikke på valg.
Maa kom inn i styret for fire år siden, og arbeidet hennes kan du blant annet se i trivselshagen ved barnehagen. Hun ønsker å videreutvikle den flotte trivselshagen til et sted naboer kan samles til matlaging og hygge.

Styremedlem: Emilie Olsen – Tar gjenvalg for to nye år.
Emilie fire års erfaring og har bidratt med sin bygg faglige kompetanse. Valgkomiteen ser på hennes byggefaglige kompetanse som et stort fortrinn for borettslaget den neste perioden. Hun har også vært sekretær og har et ønske om å bidra enda mer i framtiden.

Styremedlem: Ali Elabbas – ikke på valg.
Ali var valgt vara på forrige generalforsamling, og kom inn i styret på fast plass da Fredrik måtte tre ut av styret. Han har bidratt blant annet med elbillading i garasjene. Han jobber til daglig som lærer på Holmlia Skole og han har en master i finans og markedsføring samt en bachelor i IT. Ali og hans familie har hatt leilighet i Dyretråkket Borettslag siden 2006.

1. varamedlem Ayan Mohamed -på valg for ett år
Ayen har erfaring fra styret tidligere og ønsker å bidra som vara denne gangen.

2. varamedlem Phillip Engenes -på valg for ett år
Phillip er ny for styret.

.

Vi har tro på at dette blir et veldig godt, kompetent og samarbeidsvillig styre som evner å utrette mye i kommende periode.

Valgkomitéen takker for tillitten og ønsker det nye styret lykke til!

Fred Søndby /s

Sondre Nygaard /s

Halim Halimi /s

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 548 724**	**1 700 228**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	185 870	-129 314
Tilbakeføring av avskrivning	391 210	280 210
Kjøp / salg anleggsmidler	-512 249	-302 400
B. Endring arbeidskapital	**64 831**	**-151 504**
C. Arbeidskapital	**1 613 555**	**1 548 724**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 368 913	2 194 380
Kortsiktiggjeld	-755 358	-645 657
C Arbeidskapital	**1 613 555**	**1 548 724**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		5 628 276	5 265 000	5 628 285	5 265 000
Sum salgsinntekt		**5 628 276**	**5 265 000**	**5 628 285**	**5 265 000**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	149 446	129 508	146 500	163 000
Leie forretningslokaler	1	322 496	306 120	308 000	333 000
Sum leieinntekt		**471 942**	**435 628**	**454 500**	**496 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	125 000	12 117	0	0
Sum annen inntekt		**125 000**	**12 117**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 225 218**	**5 712 745**	**6 082 785**	**5 761 000**
KOSTNAD					
Varekostnad		30 007	0	20 000	100 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 746 990	3 822 721	3 984 000	3 425 000
Styrehonorar	3	240 120	212 500	200 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	391 210	280 210	0	334 000
Driftskostnad					
Energikostnad		163 265	159 991	210 000	165 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	419 055	67 087	104 000	395 000
Kommunale avgifter/renovasjon		25 207	20 531	21 000	32 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	29 868	14 880	28 000	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	152 085	137 640	130 500	150 000
Reparasjon og vedlikehold	8	78 111	354 655	330 000	285 000
Revisjonshonorar		8 358	7 811	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		200 691	195 035	201 000	212 000
Andre honorar		115 135	51 726	23 000	45 000
Kontorkostnad		167 199	156 735	179 000	185 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		229 315	113 640	75 000	180 000
Kontingenter og gaver		0	1 976	5 000	5 000
Forsikringer		105 472	101 240	118 000	118 000
Andre kostnader		4 017	175 856	2 000	2 000
Sum kostnad		**6 106 106**	**5 874 235**	**5 640 500**	**5 918 000**
Driftsresultat		**119 112**	**-161 489**	**442 285**	**-157 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		66 758	32 220	3 000	0
Rentekostnad		0	44	0	0
Netto finansposter		**-66 758**	**-32 175**	**-3 000**	**0**
Årsresultat		**185 870**	**-129 314**	**445 285**	**-157 000**
Overført sameiekapital		185 870	-129 314	0	0
SUM OVERFØRINGER		**185 870**	**-129 314**	**0**	**0**

Balanse 2023 Åsbråten Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	426 877	426 877
Garasjer	4	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	4	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	8 907 563
Andre driftsmidler	4	2 308 338	2 187 299
Sum anleggsmidler		**11 916 620**	**11 795 582**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		311 040	281 974
Fordringer			
Restanser felleskostnader		469 023	0
Kundefordringer		35 392	0
Andre kortsiktige fordringer		11 612	152 962
Forskuddsbetalte kostnader		45 001	39 653
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 496 845	1 719 791
Sum omløpsmidler		**2 368 913**	**2 194 380**
SUM EIENDELER		**14 285 533**	**13 989 962**

Balanse 2023 Åsbråten Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 750 175	11 564 305
Sum opptjent egenkapital		**11 750 175**	**11 564 305**
Sum egenkapital	9	**11 750 175**	**11 564 305**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 780 000	1 780 000
Sum langsiktig gjeld		**1 780 000**	**1 780 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 484	64 690
Skyldig off. myndigheter		239 753	263 532
Annen kortsiktig gjeld		394 121	317 435
Sum kortsiktig gjeld		**755 358**	**645 657**
Sum gjeld		**2 535 358**	**2 425 657**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 285 533**	**13 989 962**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Walter
Styreleder

John Petter Reinertsen
Nestleder

Beate Framdal
Styremedlem

Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem

140 Åsbråten Sameie Org. nr 993011088

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Noter årsregnskap 2023 Åsbråten Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	131 946	122 608
3690 Andre leieinntekter	17 500	6 900
3605 Leie forretningslokaler	322 496	306 120
Sum	**471 942**	**435 628**

Konto 3690 gjelder inntekt for utleie av stostue i Grensestien 23.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	125 000	12 117
Sum	**125 000**	**12 117**

Konto 3990 gjelder gevinst for salg av varebil.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	2 724 289	2 652 470
5102 Overtid fra lønnssystemet	42 559	12 708
5120 Timelønn fra lønnssystemet	87 750	10 575
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	66 000	69 000
5150 Påløpne feriepenger	377 113	353 131
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	16 765	11 944
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 758
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-21 157	-16 702
5360 Honorarer fra lønnssystemet	5 000	8 000
5400 Arbeidsgiveravgift	424 331	436 080
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	53 173	49 791
5424 AFP pensjon	57 312	62 784
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	2 760	3 828
5600 Gruppelivsforsikring	16 765	12 685
5635 Yrkesskadeforsikring	27 240	26 022
5753 Tjenestepensjon OTP	33 177	72 093
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-267 923	-24 068
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-267 923	-24 068
5802 Aga grl sykelønn	267 923	24 068
5910 Kantinekostnader	30 682	25 081
5965 Arbeidstøy	54 761	16 333
5990 Andre personalkostnader	7 491	7 438
5995 Andre sosiale kostnader	490	1 050
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	4 020	27 720
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 120	212 500
Sum	**3 987 110**	**4 035 221**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 5,33

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Note 4 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	Ventilasjonsanle G.Vest U+1.	Ventilasjonsanle G.Vest U+1.	Ventilasjonsanle G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	WL25 Hjullaster
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	240 100	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	212 514	210 528	736	52 287	250 729
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	144 986	146 972	514	35 673	268 021
Årets avskrivninger :	0	23 833	23 833	83	5 864	51 875
Anskaffelsesår :	2012	2015	2015	2015	2015	2019
Antatt levetid i år :	7	15	15	15	15	10

	Grendehus Vest	Kontor Servicesentralen	Butikklokale Åsbråten	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snø	WN Hjullaster m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	258 927	77 583	262 340
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	327 323	112 417	453 134
Årets avskrivninger :	0	0	0	58 625	19 000	71 547
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Børste til Husqvarna P520D	Feiekost til WN hjullastere	Ford Transit Connect	Strøkasse til hjullaster	Snøplog	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 999	36 600	249 900	52 500	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	157 249	355 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 999	36 600	249 900	52 500	157 249	355 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 500	15 686	97 183	5 688	13 104	23 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 499	20 914	152 717	46 813	144 145	331 333
Årets avskrivninger :	6 000	5 229	83 300	5 250	13 104	23 667
Anskaffelsesår :	2020	2020	2022	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	7	3	10	10	10

	Tomter / eiendom	Garasjer	Bygningsmessig anlegg	Rullgittter påkostninger	Inventar /innredning	Gjerdesag
Anskaffelseskost pr.01.01 :	426 877	190 610	83 233	84 875	241 733	18 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	426 877	190 610	83 233	84 875	241 733	18 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	241 733	18 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0

Noter årsregnskap 2023 Åsbråten Sameie

Note 4 - Varige driftsmidler

Bokført verdi pr.31.12:	426 877	190 610	83 233	84 875	0	0
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2008	1997	2001
Antatt levetid i år :					10	10

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leie carport	35 604	42 775
6343 Serviceavtale hjertestarter	4 826	4 489
6360 Annet renhold	36 962	19 823
6390 Container, veisalt og strøsand til borettslagene	340 174	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 489	0
Sum	**419 055**	**67 087**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	15 551	14 880
6450 Leie parkering	14 317	0
Sum	**29 868**	**14 880**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	71 280	48 059
6525 IT utstyr	17 405	28 962
6540 Inventar	9 145	10 814
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 335	6 900
6552 Driftsmateriell	49 198	42 904
6570 Arbeidstøy	3 722	0
Sum	**152 085**	**137 640**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	2 231	8 063
6603 Vedlikehold elektro	25 765	62 413
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 667	19 193
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 311	12 189
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 188	13 424
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	9 949	239 375
Sum	**78 111**	**354 655**

Noter årsregnskap 2023 Åsbråten Sameie

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 564 305	185 870	11 750 175
Sum opptjent egenkapital	**11 564 305**	**185 870**	**11 750 175**
Sum egenkapital	**11 564 305**	**185 870**	**11 750 175**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Konto 2235 gjelder innskudd fra eierne for investering i ny maskinpark, kr 1 780.000.

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Sameie

Styreleder	Daniel Walter (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	John Petter Reinertsen (sign.)	10.02.2024
Styremedlem	Ramia Riad Abdelhak (sign.)	11.02.2024
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	31.01.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Åsbråten Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Åsbråten Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo dokument-key: JJSOX-DWB70-O3UHD-7NUDO-DA6U4M-2TLWU

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo dokumentnøkkel: JJ3OX-OWB70-O3UH0-7NUOO-DMU4M-2TLWU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-13 08:32:04 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JJ3OX-OWB70-O3UH0-7NUOO-DMU4M-2TLWU

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Tom Haugen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Guido Madsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 421.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Borettslagets søppelhåndtering

Styret mottar stadig bilder og andre former for tilbakemelding om at det settes igjen søppel på utsiden av søppel hus og at det kastes søppel i våre anlegg som skal kildesorteres og kastes på offentlig søppelplass.

Informasjon om hva som er lov og hva som ikke er lovlig er formidlet til alle beboere gjentatte ganger, samt at reglene er gjengitt i Husordensreglene punkt 2. Overtredelsene har ikke stoppet, men gjentar seg fremdeles.

Styret har besluttet å montere kamera overvåkning av borettslagets søppel hus. Tilsvarende tiltak er gjennomført i andre borettslag i vårt område.

Styret ber generalforsamlingen om å stadfeste styrets beslutning.

Vedtak:
* Med styrets og generalforsamlingens godkjenning ble følgende endring i forslag til vedtak vedtatt:

Det monteres kameraovervåknings utstyr ved borettslagets søppel hus med inntil kr. 30.000. Styret sikrer at montering av kameraovervåkning skjer innen lovens rammer. Kostnaden ved innkjøp, montering og drift vil heretter inngå i felleskostnadene.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Ramia Riad Abdelhak (Nestleder) og Emilie Olsen (Sekretær) stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Ramia Riad Abdelhak for 2 år.

Valgt ble: Emilie Olsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Ayan Mohamed for 1 år.

Valgt ble: Phillip Engenes for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Nygaard, Halim Halimi og Fred Søndby

Protokoll for Dyretråkket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Haugen (sign.)	09.05.2024
Protokollvitne	Henrik Guido Madsen (sign.)	08.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av
Haugen, Tom

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
15.10.2024 09:12:49
Date of birth
1958-05-03
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Halimi, Halim

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
21.10.2024 12:28:21
Date of birth
1980-03-30
Signaturmetode
Norwegian BankID

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 følgende 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.

DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling Dyretråkket Borettslag

Tid: 8. oktober klokken 1730 – 1830

Sted: Storstua , Grensestien

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling iht Borettslagslovens § 7-5 og borettslagets vedtekter § 8-3-2 med følgende saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
   Innkalling ble godkjent
2. Valg av møteleder: Tom Haugen styreleder
3. Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder: Halim Halimi
4. Oversikt over antall oppmøtte stemmeberettigede andelseiere: *32 oppmøtte*
5. Fullmakt til styret om å oppta lån til gjennomføring av garasje vedlikeholdsprosjekt.
   Dokumentasjon har vært lagt ut på hjemmesiden i form av presentasjon fra OBOS Prosjekt As fra Beboermøtet 24.09.24. Styreleder/møteleder orienterte kort om årsak og skader i garasjeanlegget. Orienterte om at asfalt i 2001 var «plaster på såret» da skader allerede var synlig da. Orienterte om Tilbudsrunde via OBOS Prosjekt AS og forklarte lånerammen. Handelsbanken har kommet med et bedre lånetilbud enn DNB. 35 års nedbetalingstid er mulig med inntil 5 års avdragsfrihet, og det er mulig man bør ha noen år avdragsfrihet inntil renten blir lavere. Avdrag kommer først etter prosjektet ferdigstilles. Handelsbanken anbefaler 2 års avdragsfrihet på 35 års lån til 5,6% i rente.
   Beboere spurte til parkering i byggeperioden. Ønsker andre borettslag/folk ikke tror det er «fri» parkering på Dyretråkket. Noen restriksjoner må opprettholdes.
   Det kom spørsmål til betaling/del-betaling i byggeperioden, og Styreleder forklarte at det er fastpris på store deler av prosjektdelene, og at det er en «buffer» lagt inn i lånerammen til uforutsette poster.
   Det ble opplyst beboerne at oppstart av prosjektet er planlagt i november om fullmakt til låneramme gis.
   En beboer gjorde oppmerksom på at det kan bli et problem i byggeperioden for de som lader deres biler inne i garasjene.
   Styreleder opplyste om styrets vedlikeholdsplikt.
   Det ble en oppsummering av konsekvenser ved ikke å gjennomføre prosjektet.
   Stemmesedler ble samlet inn og stemmer talt opp.
6. Bakgrunn for forslaget.
   Styret viser til orienterende beboermøte den 24. september samt informasjon utdelt i postkasser og utlagt på borettslagets hjemmeside.
   Garasjeanleggene i borettslaget er preget av til dels omfattende skader i betong dekke, bærende søyler og bærevegger. Skadene er i all hovedsak forårsaket av korrosjon (rust) i armeringen i både gulv, tak, søyler og vegger.
   Styret har i samarbeide med OBOS Prosjekt gjennomført et kartleggingsarbeid som har resultert i at styret har vedtatt å legge frem vedlikeholds og reparasjons prosjektet.
   Prosjektet har en antatt kostnadsramme på 15.000.000 kr. Prosjektet er tenkt startet i november 2024. Prosjektets varighet er 9- 11 måneder.

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
21.10.2024

På denne bakgrunn er styrets forslag til den ekstraordinære generalforsamlingen som følger:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på 15 mill kroner, med et mulig avvik oppad på ytterligere 10% av 15 mill kr. Lånet skal ikke benyttes til andre formål enn det omtalte prosjektet, og totalt låneopptak skal være lik totale kostnader for gjennomføring av prosjektet.

Stemmer: ***32 stk. oppmøtte - 8 fullmakter***
Stemte JA: ***29 stk.***
Stemte NEI: ***6 stk.***
Avsto fra å stemme: ***5 stk.***

Styrets forslag ble vedtatt med mer enn to tredjedels flertall.
Styret har hermed fullmakt til å ta opp lån på 15 mill. kroner med et eventuelt tillegg på 10%. Dvs totalt lånebeløp 16.5 mill kr.

Ingen andre saker skal behandles.

Protokoll signert av:

Styreleder Tom Haugen

_____

Beboer Halim Halimi

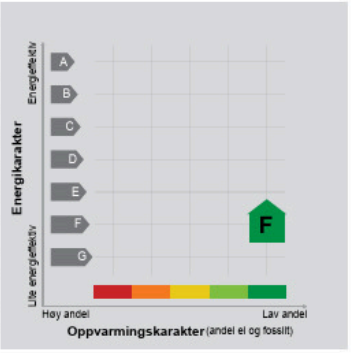
_____

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
21.10.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Dyretråkket 2
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80999216
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	ad3e8bdf-4cd8-4dc4-bc91-fbb6c08ce7ae
Dato	23.04.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kartverket

Ofte stilte spørsmål

Logg inn

Eiendom 0301-191/92

Dyretråkket Borettslag
Eiendommen har flere adresser
OSLO KOMMUNE

Skriv ut

Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

For å se hva som er tinglyst på en borettslagsandel, se under Borettslagsandeler.

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	92
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Areal/målebrev: se merkn
Tinglyst	Ja
Koordinater	6639533 263662 (32633)
Areal	13 482,7 m^2
Historisk oppgitt areal	13 492 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei

Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Borettslagandeler (191)

Adresser (88)

Bygninger (37)

Teiger (1)

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Se eiendom - Dyretråkket 1-H0101 https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/191/92

Informasjon

Personvern og cookies

Tilgjengelighetserklæring

EL-KONTAKTEN AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:		
Kontaktperson:	Kim Rudi Dreyer	
Adresse:	Dyretråkket 2	
Postnr/Sted:	1251 Oslo	
Telefon/Mobil:		99692930
E-post:		
Kundenummer:	17481	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	
Adresse:	Dyretråkket 2
Postnr/Sted:	1251 Oslo
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
30718	27.01.2021	27.01.2021

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	EL-KONTAKTEN AS
Kontaktperson:	Jørn Atle Sørlie
Adresse:	Håndverksveien 2
Postnr/Sted:	1405 Langhus
Telefon:	64 87 59 00
E-post:	elektriker@el-kon.no
Organisasjonsnr.:	989 664 875
Elvirksomhets-ID:	

EL-KONTAKTEN AS

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400 ☑	(Angi utgave):	2018	
	Annet: ☐	(Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: Sikringsskap

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	☑
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	☑
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	☑
	Kommentar	
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	☑
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	☑
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	☑
	Kommentar	

Elsikkerhetsdokumentasjon

EL-KONTAKTEN AS

	Sluttkontroll (Lav risiko)		Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	☒	Ω
	Kommentar		
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	☐	60.9 MΩ
	Kommentar		
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.**	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

Montør:	
Navn:	Robin Eltoft Røste
Dato:	27.01.2021
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	Jørn Atle Sørlie
Dato:	27.01.2021
Signatur:	

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

EL-KONTAKTEN AS

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	EL-KONTAKTEN AS
Kontaktperson:	Jørn Atle Sørlie
Adresse:	Håndverksveien 2
Postnr/Sted:	1405 Langhus
Telefon:	64 87 59 00
E-post:	elektriker@el-kon.no
Organisasjonsnr.:	989 664 875
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:		
Kontaktperson:	Kim Rudi Dreyer	
Adresse:	Dyretråkket 2	
Postnr/Sted:	1251 Oslo	
Telefon/Mobil:		99692930
E-post:		
Kundenummer:	17481	

Anleggsadresse

Anleggssted:			
Adresse:	Dyretråkket 2		
Postnr/Sted	1251 Oslo	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
30718	27.01.2021	27.01.2021

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

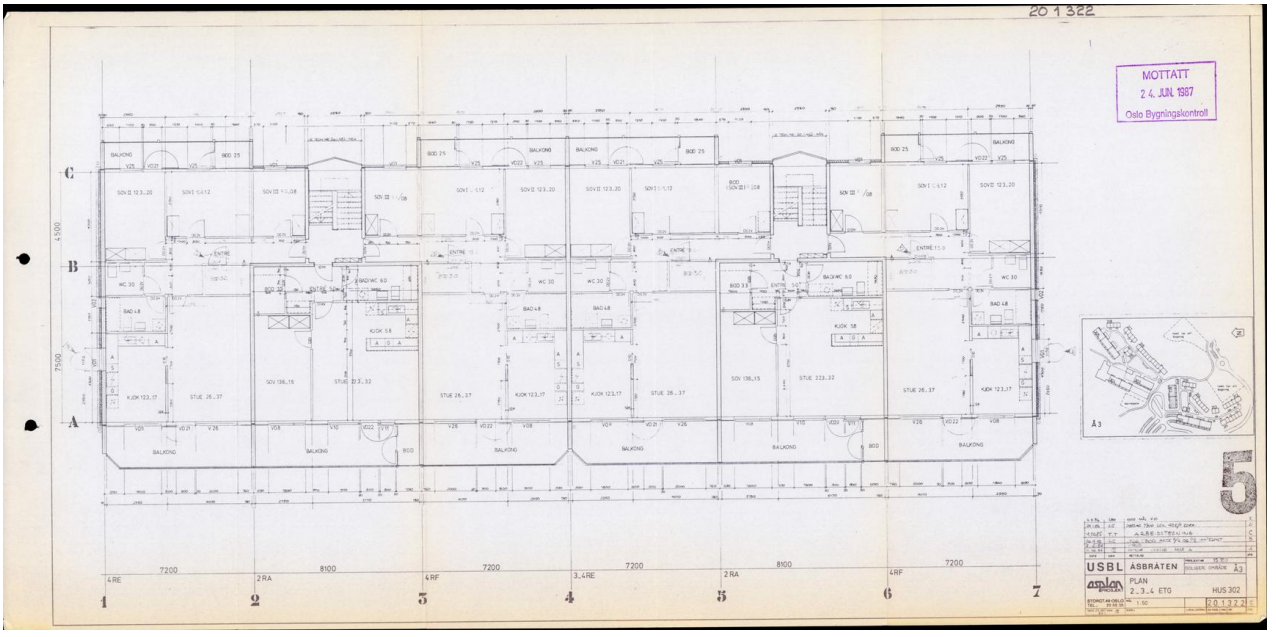
Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Morten Haugen
Dato:	27.01.2021
Signatur:	Morten Haugen

Ansvarlig montør: Robin Eltoft Røste


20 1 322
MOTTATT
24. JUN 1987
Oslo Bygningskontroll
USBL
ÅSBRÅTEN
asplan
PLAN
2.-3.-4 ETG
HUS 302
20 1 322
7200
8100
7200
7200
8100
7200
1
2
3
4
5
6
7
A
B
C
7500
4500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 3.6.1988

GV/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.92, Dyretråkket Brl., hus 302.

Journalnr. 85/866

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.6.1988

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Overing. Gunnar Slipsager, c/o Fagbygg AS, Ole Deviks vei 49, 0666 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

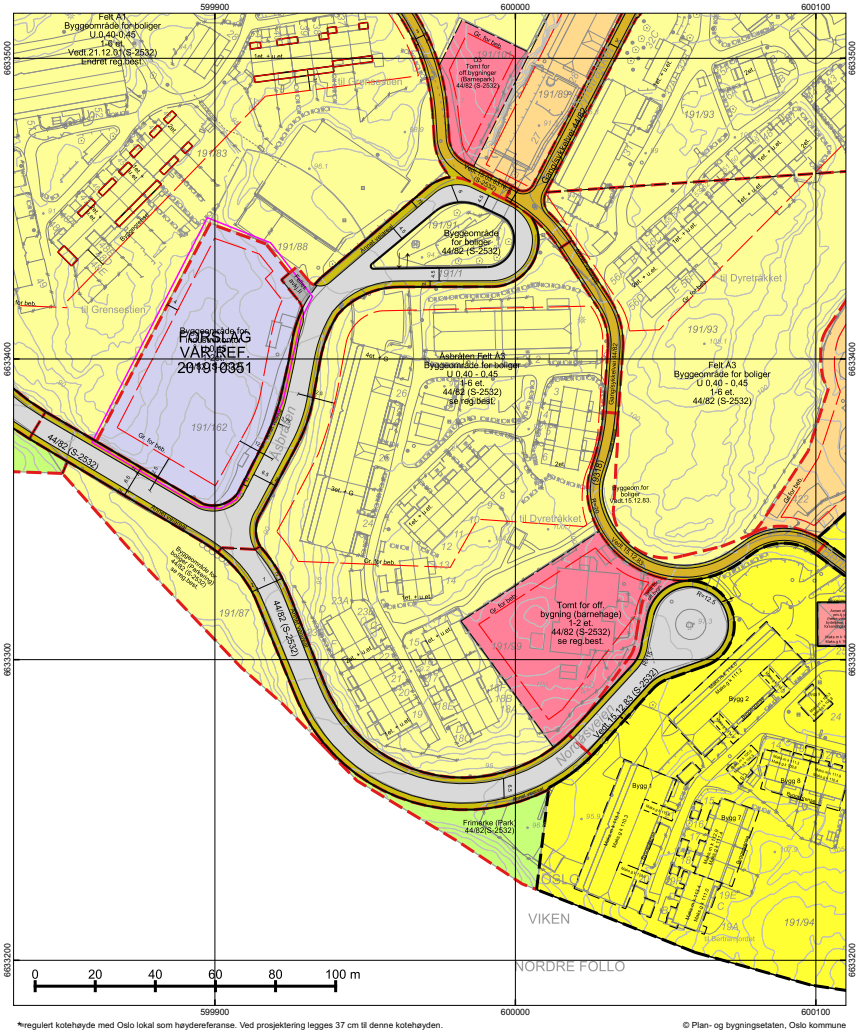
.....

Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. 014. ANDVORD.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326942/ 86505198
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: DYRETRÅKKET 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/92

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

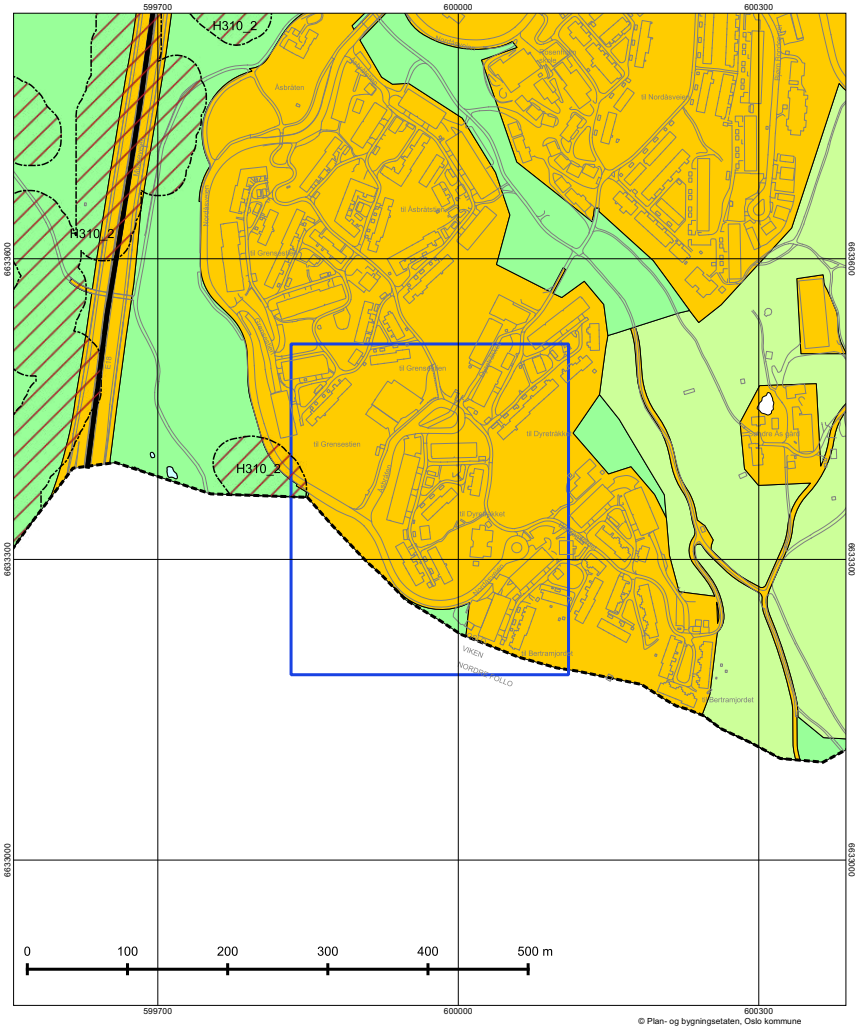
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326942/86505198
Deres ref.: 40865/ HW@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-2532

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.191 bnr.1 mfl Åsbråten i Holmlia, som reguleres til område for boliger, off. bygninger, industri, friområder, trafikkområder mm. Oslo kom.

Vedtaksdato: 28.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101652
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 4482, V290390, V211201, V150383N2, V151283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endret § 8 i sak Vedt.29.3.90

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 1 M. FL., ÅSBRÅTEN I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

§ 1.Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger (barnehager, parktanter, hjem for psykisk utviklingshemmende barn og ungdom)
- byggeområde for industri/kontor
- friområder
- trafikkområder (kjøreveier, gang-/ og sykkelveier)
- felles avkjørsler.

§ 3.Byggeområde for boliger. Feltene B 1 - B7 og felt S.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 700 boliger. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse inntil 3 etasjer inklusive underetasje. De øvrige boligene kan oppføres i inntil 6 etasjer, inklusive underetasje og loft. Gesimshøyden forutsettes ikke å være høyere enn tilsvarende 5 etasjer. I felt S skal gesimshøyden ikke overstige C + 109 og det kan bygges to underjordiske garasjeetasjer.
b) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
c) I felt S kan innpasses ungdomssenter med 600 m2, helse- og sosialsenter med 500 m2, felleslokaler med 1450 m2 og forretning med 400 m2.
d) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.
For serviceanlegg, ungdomssenter og helse- og sosialsenter fastsettes antall biloppstillingsplasser i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser vises på bebyggelsesplanen. Garasjehus skal ha vegger uten åpning mot bolighus.
e) For støyutsatte boliger innenfor støygrense 55 dB(A) må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.

§ 4.Tomter for offentlige bygninger.
a) Barnehager og barneparker.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte på hver barnehagetomt.
I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det redegjøres for støyreduksjonstiltak, (voll eller skjermer).
b) Hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Antall bilplasser fastsettes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 5.Byggeområde for industri/kontor.
a) Det kan bygges inntil 2 normaletasjer a` 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen.
c) Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter tillates ikke.

§ 6.Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7.Trafikkområder.

a) På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Trafikk til/fra tomt for offentlige bygninger (hjem for psykisk utviklingshemmede) tillates å krysse gang-/sykkelveien.

§ 8.Felles avkjørsler.

a) Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlige bygninger (barnehager og barnepark).
b) Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for boliger og for felles industri/kontor.
c) Felles avkjørsel III er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlig bygning (hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom).

§ 9.Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 5-0054/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dyretråkket 2 1251 OSLO

Betegnelse: Gnr 191, bnr 92 (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