PRIVATMEGLEREN

DYRETRÅKKET 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dyretråkket 34, 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 93

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22300-1056 **Eiendomsverdi ref nr:** YT5198

Foretak: Bolig Design AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i første etasje i et leilighetsbygg med fire etasjer i tillegg til kjeller. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er forblendet med teglstein. Rundt bygget er det opparbeidede felles uteområder. Leiligheten har en takhøyde på 237 cm og inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, balkong orientert mot nordvest og platting orientert mot sørøst. I tillegg er det en utvendig sportsbod på plattingen på ca. 2 m².

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer.

Tilstand: Badet ble overflateoppusset i 2018, men har sluk og tettesjikt fra byggeåret. Kjøkkeninnredningen er fra 2018. Boligen har vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler. Det vises til nærmere omtale under de enkelte bygningsdelene i tilstandsrapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør. Døren har en del slitasje i overflatebehandlingen, men dette vurderes til å ikke påvirke dørens funksjon.
Boligen har 2 balkongdører utført i treverk med 2-lags glass.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i treverk over betongdekket. Rekkverk i treverk.
Balkongen er takoverbygget.
Konstruksjonen fremstår som strukturell sikker.
Platting oppført i treverk med tilkomst fra kjøkkenet, orientert mot sørøst. Konstruksjonen er delvis takoverbygget og har markise samt utvendig belysning. På plattingen er det etablert en utvendig sportsbod.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis. Det er litt slitasje på gulvflatene, og laminatgulvet er utført med to forskjellig typer laminat.
Veggene er tapetsert med malt strie. Himlingene er av malte plater.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller i etasjeskillet. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. På langs av stuen ble det målt 4 mm høydeforskjell i etasjeskillet, og 10 mm høydeforskjell målt fra hoveddør mot toalettrommet. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.
Boligen er ikke utført med radonsperre, og det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger.
Innvendig har boligen slette dører.

Det ble ikke observert skadedyr på befaringsdagen, og eier opplyser ikke om skadedyr i egenerklæringen. Det bemerkes at forekomst av skadedyr kan variere med temperatur, årstid og sesong.

At det ikke ble påvist skadedyr på befaringsdagen eller i den perioden eier har eid boligen, betyr ikke at skadedyr eller skader som følge av skadedyr ikke kan oppstå; vær oppmerksom på denne risikoen.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert reflektorovn på vegg og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk, og luftespalte i døren. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er opplyst om å være overflateoppusset i 2018/2019, mens sluket vurderes å være av eldre dato og kan være fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende utførelse av membran, sluktilkobling eller den utførte oppussingen.
Hulltaking er utført fra stue inn mot bad bak vaskemaskinen.
Måleresultat: 0.
Da rommets underliggende konstruksjoner er prefabrikkert og har bunnsvil i stål, ble fuktmålingen utført i platene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminatbenkeplate. Det er montert kjøkkenplater over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert og har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert et hakk i benkeplaten ved vasken samt mindre hakk i enkelte fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagte gulv- og veggoverflater. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsanlegg. Det er montert belysning over speilet.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra badet. Tilluft via ventiler i vinduer.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.
Tilstanden 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.
Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

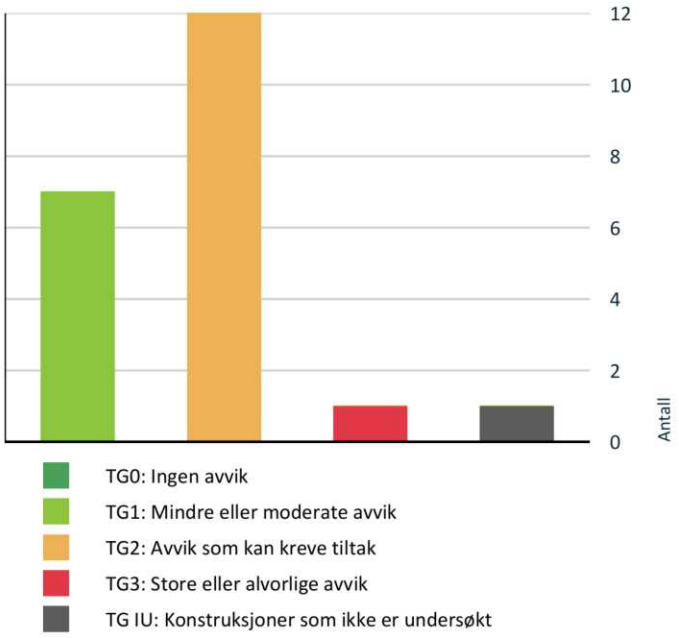
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

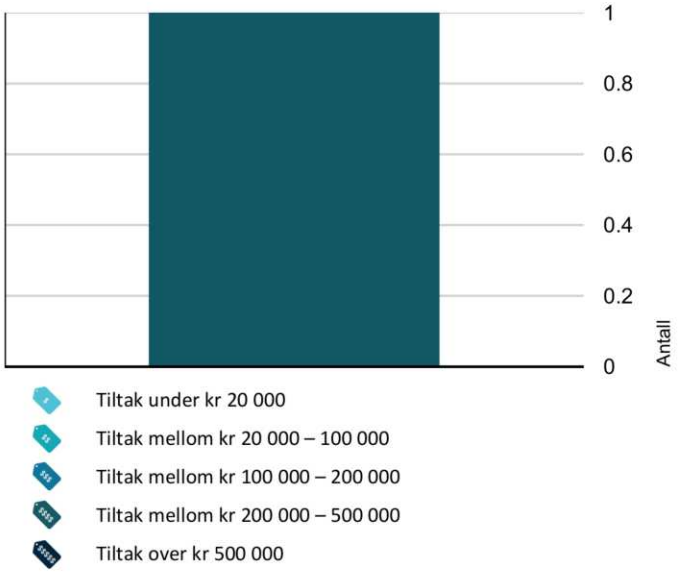
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet beliggende i første etasje med 2 soverom, bad/vaskerom og separat stue/kjøkken-løsning. Boligen har balkong og platting.

Vedlikehold
Det er vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler; se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør. Døren har en del slitasje i overflatebehandlingen, men dette vurderes til å ikke påvirke dørens funksjon.
Boligen har 2 balkongdører utført i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Avviket gjelder balkongdørene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i treverk over betongdekket. Rekkverk i treverk.
Balkongen er takoverbygget.
Konstruksjonen fremstår som strukturell sikker.



TG 2 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Platting oppført i treverk med tilkomst fra kjøkkenet, orientert mot sørøst. Konstruksjonen er delvis takoverbygget og har markise samt utvendig belysning. På plattingen er det etablert en utvendig sportsbod.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre overflatebehandling med beis og vurdere utskifting av de terrassebordene som har størst slitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis. Det er litt slitasje på gulvflatene, og laminatgulvet er utført med to forskjellige typer laminat.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetsert med malt strie. Himlingene er av malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller i etasjeskillet. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. På langs av stuen ble det målt 4 mm høydeforskjell i etasjeskillet, og 10 mm høydeforskjell målt fra hoveddør mot toalettrommet. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
• Det er registrert noe svelling i de innvendige dørene mot våtrom, samt normal alders- og bruksslitasje på de innvendige dørene. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2. Anbefalt tiltak er å utføre overflatevedlikehold ved behov og vurdere utskifting av dørblad dersom svellingen utvikler seg eller funksjonen blir påvirket.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr på befaringsdagen, og eier opplyser ikke om skadedyr i egenerklæringen. Det bemerkes at forekomst av skadedyr kan variere med temperatur, årstid og sesong.

At det ikke ble påvist skadedyr på befaringsdagen eller i den perioden eier har eid boligen, betyr ikke at skadedyr eller skader som følge av skadedyr ikke kan oppstå; vær oppmerksom på denne risikoen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

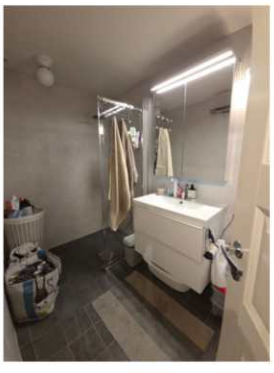
Badet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert reflektorovn på vegg og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk, og luftespalte i døren. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er opplyst om å være overflateoppusset i 2018/2019, mens sluket vurderes å være av eldre dato og kan være fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende utførelse av membran, sluktilkobling eller den utførte oppussingen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner

Rommet vurderes til tilstandsgrad 3. Vurderingen er hovedsakelig begrunnet med høy alder på sluk og membran, samt manglende dokumentasjon på utførelse og eventuelle oppgraderinger. Videre er det registrert misfarging på silikonfuger i dusjsonen og stedvis misfarging på baderomsplatene. Baderomsplatene fremstår stedvis ufagmessig montert. Det er målt utilstrekkelig fall mot sluk og utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og topp slukrist. Det er også påvist utette rørgjennomføringer i gulvet uten synlig membranoppkant, samt svelling på dørbladet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

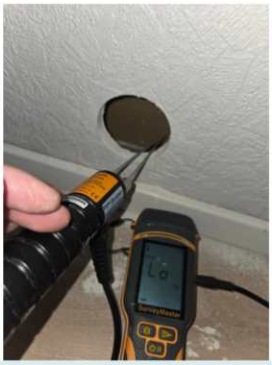
Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra stue inn mot bad bak vaskemaskinen.
Måleresultat: 0.
Da rommets underliggende konstruksjoner er prefabrikkert og har bunnsvil i stål, ble fuktmålingen utført i platene.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminatbenkeplate. Det er montert kjøkkenplater over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert og har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert et hakk i benkeplaten ved vasken samt mindre hakk i enkelte fronter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Komfyrvakt bør installeres.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte gulv- og veggoverflater. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsanlegg. Det er montert belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling. Det er registrert riss og mindre skader i sokkelflisene, samt sprekk i veggflis ved døren. Videre er det observert enkelte forhold som kan indikere ufagmessig utført flislegging, herunder ujevn utførelse og varierende tilpasninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen løsning som sikrer tilluft. Som for eksempel luftespalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsløsning reduserer effekten av avtrekket og øker risikoen for fuktrelaterte skader som kondens, muggvekst og svelling i overflater. Det anbefales å etablere en luftespalte i dørbladet eller annen egnet tilluftsløsning for å sikre bedre ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra badet. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse
Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

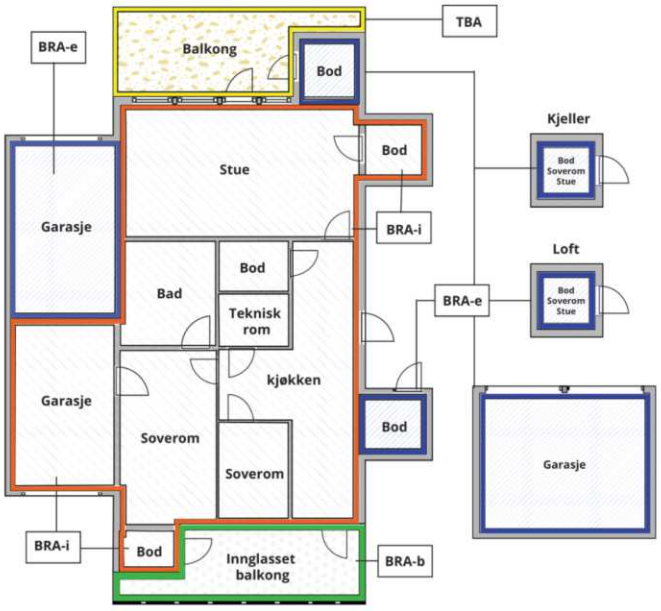
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg 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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84	2		86	42
SUM	**84**	**2**			**42**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, stue, bod	Sportsbod	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Balkong og terrasse er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Punktet inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke undersøkt eller vurdert. Oppdraget er begrenset til kjøkken og våtrom.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	93		0	20124.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dyretråkket 34

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/DYRETRÅKKET BORETTSLAG	850738602	H0101		Smestad Dag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolige og stille omgivelser, i et meget barnevennlig boligområde. Lite trafikk, samt kort vei til skoler og barnehager i nærområdet.. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Gode buss og togforbindelser med ekspressbuss og matebuss til Oslo sentrum. Tog tar ca. 12 min til Oslo S. Kort vei til det meste av forretninger og servicetilbud på Holmlia senter

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Fv155-avkjøringen fra E18. Følg Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155, Holmliaveien og Nordåsveien til målet i Søndre Nordstrand, Oslo. Dyretråkket 34

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260090
Addresse	Dyretråkket 34		
Postnr.	1251	Sted	OSLO
Selgers navn	Dag Smestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Dag Smestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle rør på badet og kjøkkenet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Husker ikke og finner ikke kvitering

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran, nye fliser på gulvet på badet og nye baderomsplater på vegger

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør er skiftet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke og finner ikke kvitering

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført tetting og maling av terasser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

USBL

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

USBL

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.07.2026

Signert av *Dag Smestad*

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyretråkket 34

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbråten Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.4 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 0.2 km
Åstun barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	2 min
Bunnpris Holmlia	8 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Holmlia	16 min
Holmlia Vinmonopol	15 min

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Grensestien balløkke	4 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	16 min

«Deilig natur rett utenfor døren din og stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

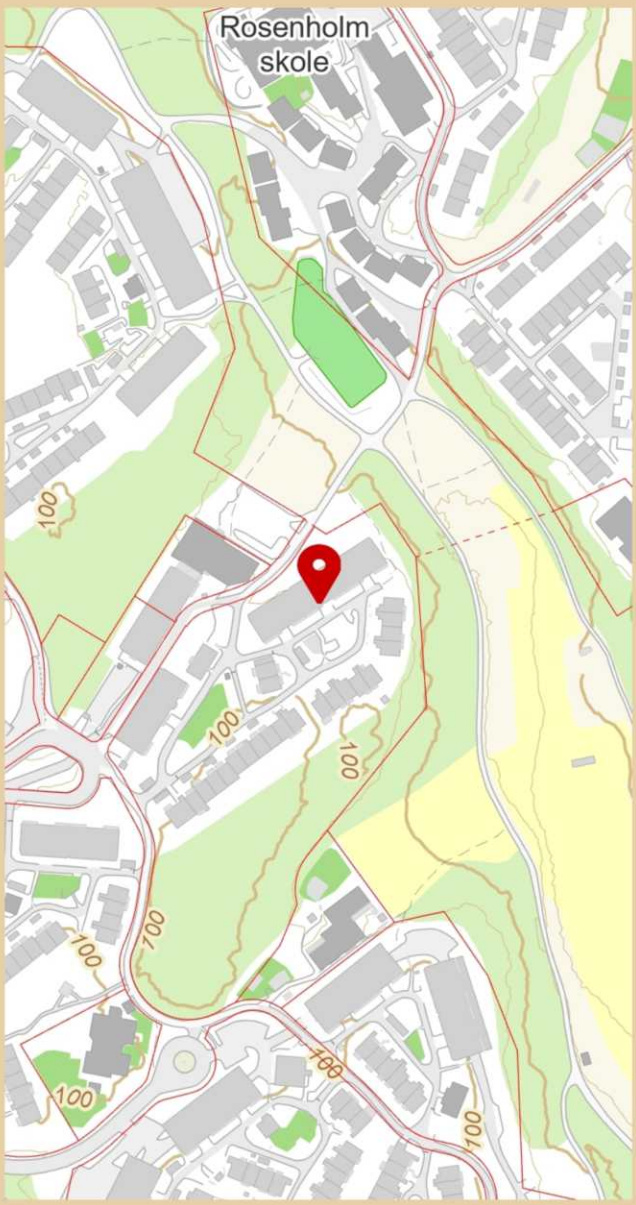
Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN

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 2026

Dyretråkket 34

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbråten Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.4 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

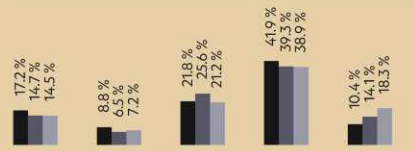
BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 0.2 km
Åstun barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	2 min
Bunnpris Holmlia	8 min

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

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Grensestien balløkke	4 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	16 min

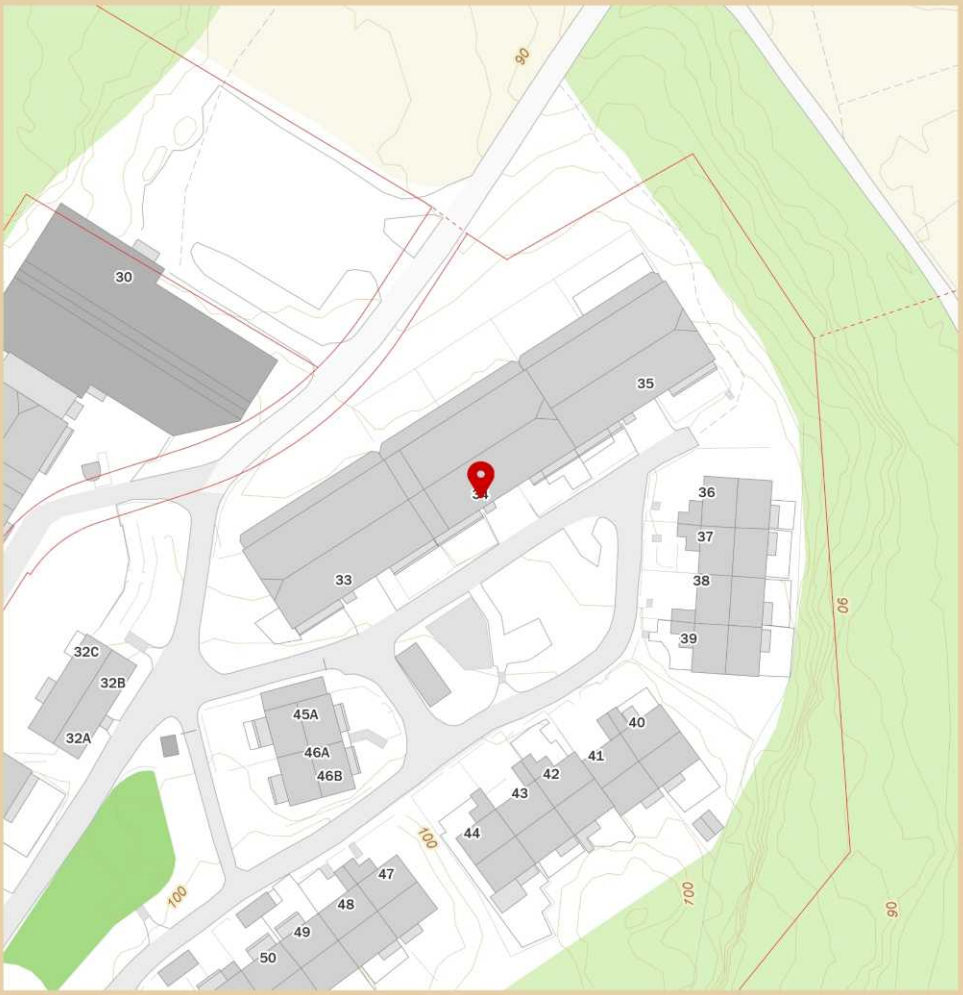
«Deilig natur rett utenfor døren din og stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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 2026

Dyretråkket 34

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbråten Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.4 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 0.2 km
Åstun barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	2 min
Bunnpris Holmlia	8 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Holmlia	16 min
Holmlia Vinmonopol	15 min

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Grensestien balløkke	4 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	16 min

«Deilig natur rett utenfor døren din og stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

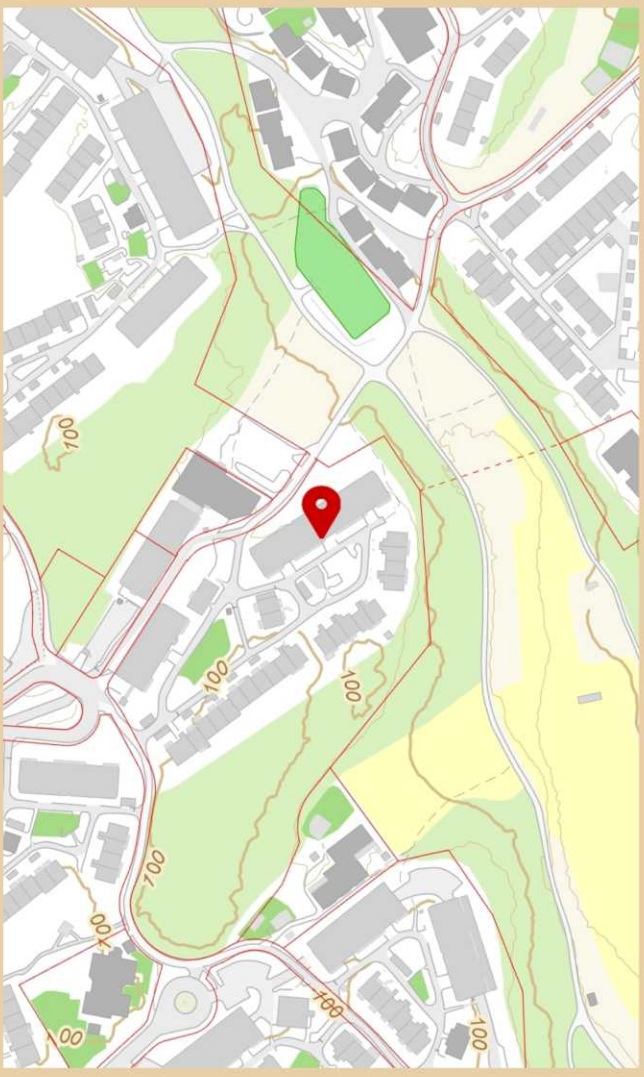
Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN 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 2026

Boligopplysninger:

Dyretråkket Borettslag		**Vår ref.:**	137/104	**Fødselsdato eier:**	01.07.1958
Dyretråkket 34		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		**Eiere:**	Dag Smestad		
Organisasjonsnr:	850 738 602	**Andelsnr:**	104		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 479**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	55
	Renter felleslån 2	332
	Avdrag felleslån 2	254
	Felleskostnader	3 923
	Renter felleslån 3	344
	Renter felleslån	122
Objekt:	VASKETILLEGG, 137/104 (165 - 74)	100
	BRENSEL, 137/104 (164 - 104)	1 349

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):	178 105	Gjeld siste årsoppg.:	179 947
Klient ajourf. lån:	37 280 367	Klient gj. s. årsoppg.:	37 665 914

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987197113, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 190
Saldo per 13.07.2026: 15 565 320
Andel av saldo: 74 363
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 13.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 265
Saldo per 13.07.2026: 5 715 047
Andel av saldo: 27 303
Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.07.2048)

Lånenummer: 83987254052, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 338
Saldo per 13.07.2026: 16 000 000
Andel av saldo: 76 439
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.08.2054)
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 100,00 per måned for denne boligen

Boligopplysninger:

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/104	**Fødselsdato eier:**	01.07.1958
Dyretråkket 34	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Dag Smestad		

Organisasjonsnr: 850 738 602

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sondre Junker Nygaard
Adresse: Dyretråkket 20
Postnr/-sted: 1251 OSLO
Telefon: Mob.: 92566298
E-post: styret@dyretrakketborettslag.no
Webside: https://dyretrakketborettslag.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 13.07.2026

Utestående saldo: **23**
Felleskostnader: 23

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	179 947	Andre inntekter:	2 488
Annen formue:	78 559	Utgifter:	9 150		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	119 600
Andelsnr:	104	Partialobligasjonsnr:	104

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1987
Gårds/bruksnr: 191/93
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa
Polisenr: 3037939

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.12.1986	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
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.:**	137/104	**Fødselsdato eier:**	01.07.1958
Dyretråkket 34	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Dag Smestad		

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

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



INNKALLING 2026

Dyretråkket Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 18:00

Storstua Grendehus Åsbråten

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Storstua Grendehus Åsbråten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Dyretråkket Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det samlede honorar for dekning av styrets og valgkomiteens arbeid gjennom styre året 2025- 2026 foreslås til totalt 480.000 kr. Beløpet inkluderer en økning tilsvarende den vedtatte rammen i lønnsoppgjøret i arbeidslivet forøvrig for perioden.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 480 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Tom Haugen - Valgt fra 06.05.2025
Nestleder - Ramea Riad Abdelhak - Valgt fra 08.05.2024
Styremedlem - Sondre Junker Nygaard - Valgt fra 06.05.2025
Styremedlem - Aliya Khan - Valgt fra 06.05.2025
Styremedlem - Mathias Gebremichael - Valgt fra 06.05.2025
Varamedlem - Mohamed Ayan - Valgt fra 06.05.2025
Varamedlem - Caroline Seljestad - Valgt fra 06.05.2025

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**9 263 070**	**3 415 065**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 803 273	1 707 674
Tilbakeføring av avskrivning	194 211	192 169
Kjøp / salg anleggsmidler	-7 624 083	-578 900
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 307 620	4 373 402
Endringer i andre langsiktige poster	-128 323	153 661
B. Årets endring disponible midler	**5 552 698**	**5 848 006**
C. Disponible midler	**14 815 768**	**9 263 070**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 771 342	10 183 940
Kortsiktig gjeld	-955 574	-920 869
C. Disponible midler	**14 815 768**	**9 263 070**

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

Resultatregnskap 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 629 823	14 619 486	15 867 300	15 969 132
Sum leieinntekt		**15 629 823**	**14 619 486**	**15 867 300**	**15 969 132**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	175 000	49 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	97 387	0	0	0
Diverse inntekt	4	154 522	130 467	75 000	100 000
Sum annen inntekt		**426 909**	**179 467**	**75 000**	**100 000**
Sum inntekt		**16 056 731**	**14 798 954**	**15 942 300**	**16 069 132**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 972	93 591	65 000	67 680
Styrehonorar	5	453 700	421 000	460 000	480 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	194 211	192 169	0	194 210
Driftskostnad					
Energikostnad		2 836 121	2 818 345	3 300 000	3 110 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 331 754	2 127 751	2 375 000	2 430 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 622 711	2 410 089	2 800 000	2 800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	37 847	37 292	42 000	39 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	10 841	58 823	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	10	478 981	838 365	805 000	820 000
Revisjonshonorar		14 846	13 728	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		328 799	316 457	328 000	344 000
Andre honorar	11	184 522	179 089	205 000	190 000
Kontorkostnad		28 710	29 194	23 000	28 000
TV/bredbånd		1 262 980	1 279 392	1 313 000	1 359 000
Kontingent og gaver		57 300	57 300	63 000	71 850
Forsikring		822 242	745 188	840 000	865 000
Andre kostnader	12	137 090	101 361	64 000	115 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	184 322	0	0
Sum kostnad		**11 866 626**	**11 903 457**	**12 708 000**	**12 940 290**
Driftsresultat		**4 190 106**	**2 895 496**	**3 234 300**	**3 128 842**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		489 824	143 275	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		1 907 592	1 361 758	2 100 000	1 914 340
Netto finansposter		**1 386 833**	**1 187 822**	**2 100 000**	**1 914 340**
Årsresultat		**2 803 273**	**1 707 674**	**1 134 300**	**1 214 502**
Overført til/fra annen egenkapital		2 803 273	1 707 674	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 803 273**	**1 707 674**	**0**	**0**

Balanse 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 867 460	1 867 460
Bygninger	6	109 469 498	109 469 498
Påkostninger	6	8 167 983	543 900
Andre fellesanlegg	6	173 405	260 107
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 387	3 763 064
Andre driftsmidler	6	1 021 011	1 128 519
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	12 400	12 400
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**125 196 476**	**117 638 281**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		65 395	93 844
Kundefordringer		0	131 670
Forskuttering for andelseiere		0	3 594
Forskuddsbetalte kostnader		458 922	247 736
Innestående konsernkonto og bank		15 247 026	9 707 096
Sum omløpsmidler		**15 771 342**	**10 183 940**
SUM EIENDELER		**140 967 819**	**127 822 221**

Balanse 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 100	19 100
Sum innskutt egenkapital		**19 100**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		73 182 431	70 379 157
Sum opptjent egenkapital		**73 182 431**	**70 379 157**
Sum egenkapital	**15**	**73 201 531**	**70 398 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	37 665 914	27 358 294
Borettsinnskudd		29 144 800	29 144 800
Sum langsiktig gjeld		**66 810 714**	**56 503 094**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 362	11 354
Leverandørgjeld		609 257	431 261
Skyldig off. myndigheter		0	17 130
Påløpne renter		10 527	16 377
Annen kortsiktig gjeld		329 429	444 747
Sum kortsiktig gjeld		**955 574**	**920 869**
Sum gjeld		**67 766 288**	**57 423 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 967 819**	**127 822 221**
Pantstillelser	17	66 810 714	56 503 094

Sted:_____ Dato:_____

Tom Haugen Styreleder	Ramea Riad Abdelhak Nestleder	Sondre Junker Nygaard Styremedlem
Mathias Gebremichael Styremedlem	Aliya Khan Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 661 812	9 379 776
3609 Leie parkering	12 000	12 000
3614 Leietillegg energiforbruk	3 216 024	3 122 592
3617 Leie av carport	34 889	35 718
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 843 865	1 324 527
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	702 833	586 473
3690 Vasketillegg	158 400	158 400
Sum	**15 629 823**	**14 619 486**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Enova på kr 175 000 for energikartleggingsrapport.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
3987 Netto overskudd driftssameie	97 387	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 322
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**128 323**	**-153 661**

Borettslaget eier 33,33 % i Åsbråten sameie. Balanse- og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	950	0
3990 Strøm elbillading	149 572	129 667
3999 Andre inntekter	4 000	800
Sum	**154 522**	**130 467**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	63 972	63 591
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	453 700	421 000
Sum	**517 672**	**514 591**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Lek- og uteplass	Videokamera med utstyr	Nye parkeringsplass 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	693 616	134 375	0	82 473
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	173 405	0	304 436	100 801
Årets avskrivninger :	0	0	86 702	0	0	12 218
Anskaffelsesår :	1983	1987	2017	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :			10	5		15

	8 Ladestasjoner for el-bill	Radonresingsanl	Nytt gjerde Dyretråkket 15	Infrastruktur elbilanlegg	2 Ladebokser for el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 375	326 865	62 370	480 501	35 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 375	326 865	62 370	480 501	35 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 500	241 258	27 547	72 075	4 958
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 875	85 608	34 823	408 426	30 042
Årets avskrivninger :	6 825	46 695	6 237	32 033	3 500
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2023	2024
Antatt levetid i år :	15	7	10	15	10

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 gnr 191 og bnr 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie og er på 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

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 697 092	1 476 092
6340 Heisalarm	16 476	13 245
6360 Annet renhold	0	44 000
6361 Fast renhold	414 000	370 149
6362 Skadedyrutryddelse	56 480	53 329
6392 Containerleie/tømming	147 705	169 646
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 291
Sum	**2 331 754**	**2 127 751**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av kopimaskin	10 631	10 555
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	27 215	26 738
Sum	**37 847**	**37 292**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	49 417
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 352	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 000
6552 Driftsmateriell	1 641	406
6581 Programvare	7 848	0
Sum	**10 841**	**58 823**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	135 411	15 925
6603 Vedlikehold elektro	143 539	399 687
6605 Garasjeanlegg	17 244	8 194
6611 Vedlikehold heiser	33 964	130 615
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplasser	0	142 015
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 994	518
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	68 812
6630 Egenandel forsikring	22 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	25 100
6644 Fasade/balkonger	0	37 500
6648 Vedlikehold dører og porter	6 926	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	94 904	0
Sum	**478 981**	**838 365**

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

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 100	17 020
6720 Juridisk honorar	0	3 906
6730 Teknisk honorar	2 438	36 563
6750 Vakthold	165 985	121 601
Sum	**184 522**	**179 089**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	125 370	77 610
7718 Fellesarrangement	0	3 736
7770 Betalingskostnader	1 416	1 136
7772 Omkostninger inkasso	400	11 751
7773 Omkostninger innkreving	9 896	4 325
7790 Andre kostnader	0	2 810
7795 Korrigering av husleie	8	-7
Sum	**137 090**	**101 361**

Note 13 - 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 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 AS. Bokført verdi er kr 2 400, som tilsvarer kostpris.
Total aksjekapital i Multinett AS er kr 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 14 - Langsiktige fordringer

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

Note 15 - 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	70 379 157	2 803 274	73 182 431
Sum opptjent egenkapital	**70 379 157**	**2 803 274**	**73 182 431**
Sum egenkapital	**70 398 257**	**2 803 274**	**73 201 531**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987254052**	**83987222711**	**83987197113**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.08.2054	30.07.2048	30.04.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	6 000 000	17 030 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 000	5 905 845	16 452 449
Avdrag i perioden:	0	121 445	570 935
Opptak i perioden:	11 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**16 000 000**	**5 784 400**	**15 881 514**
Saldo 5 år frem i tid:	14 809 848	5 006 405	12 329 652

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197113	1	390 462	390 462
	2	292 027	584 054
	37	89 507	3 311 759
	39	88 580	3 454 620
	4	87 840	351 360
	1	87 414	87 414
	1	87 191	87 191
	18	86 506	1 557 108
	1	86 284	86 284
	2	85 172	170 344
	7	79 874	559 118
	3	77 818	233 454
	5	77 355	386 775
	1	75 873	75 873
	2	75 318	150 636
	4	74 762	299 048
	3	66 630	199 890
	1	66 167	66 167
	23	65 796	1 513 308
	13	65 667	853 671
	1	65 333	65 333
	9	64 852	583 668
	1	63 926	63 926
	8	63 740	509 920
	1	63 481	63 481
	1	63 018	63 018
	1	62 759	62 759

Langsiktig gjeld

	1	50 867	50 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987222711	1	142 215	142 215
	2	106 363	212 726
	37	32 600	1 206 200
	39	32 263	1 258 257
	4	31 993	127 972
	1	31 838	31 838
	1	31 757	31 757
	18	31 507	567 126
	1	31 426	31 426
	2	31 022	62 044
	7	29 092	203 644
	3	28 343	85 029
	5	28 174	140 870
	1	27 635	27 635
	2	27 432	54 864
	4	27 230	108 920
	3	24 268	72 804
	1	24 099	24 099
	23	23 964	551 172
	13	23 917	310 921
	1	23 796	23 796
	9	23 620	212 580
	1	23 283	23 283
	8	23 216	185 728
	1	23 121	23 121
	1	22 952	22 952
	1	22 858	22 858
	1	18 527	18 527
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987254052	1	393 375	393 375
	2	294 206	588 412
	37	90 175	3 336 475
	39	89 241	3 480 399
	4	88 495	353 980
	1	88 066	88 066
	1	87 842	87 842
	18	87 151	1 568 718
	1	86 927	86 927
	2	85 808	171 616
	7	80 470	563 290
	3	78 399	235 197
	5	77 932	389 660
	1	76 439	76 439
	2	75 879	151 758
	4	75 320	301 280
	3	67 127	201 381
	1	66 660	66 660

Langsiktig gjeld

23	66 287	1 524 601
13	66 157	860 041
1	65 821	65 821
9	65 335	588 015
1	64 402	64 402
8	64 216	513 728
1	63 955	63 955
1	63 488	63 488
1	63 227	63 227
1	51 246	51 246

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 83987254052 har første avdrag 30.12.2026 med kr 21 899	1	393 375	538
	2	294 206	403
	37	90 175	123
	39	89 241	122
	4	88 495	121
	1	88 066	121
	1	87 842	120
	18	87 151	119
	1	86 927	119
	2	85 808	117
	7	80 470	110
	3	78 399	107
	5	77 932	107
	1	76 439	105
	2	75 879	104
	4	75 320	103
	3	67 127	92
	1	66 660	91
	23	66 287	91
	13	66 157	91
	1	65 821	90
	9	65 335	89
	1	64 402	88
	8	64 216	88
	1	63 955	88
	1	63 488	87
	1	63 227	87
	1	51 246	70

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	37 665 914
Innskuddskapital	29 144 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 810 714**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**119 678 346**

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.)	10.04.2026
Styremedlem	Ramea Riad Abdelhak (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Mathias Gebremichael (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sondre Junker Nygaard (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Aliya Khan (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyretråkket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-SK251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-SK251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 12:45:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-5K251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Dyretråkket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Haugen
Nestleder, Ramea Riad Abdelhak
Sekretær, Sondre Junker Nygaard
Styremedlem, Aliya Khan
Styremedlem, Mathias Gebremichael
Varamedlem, Mohamed Ayan
Varamedlem, Caroline Seljestad

Styret i Dyretråkket Borettslag består av 4 kvinner og 3 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 850 738 602.

Dyretråkket Borettslag består av 191 andeler – 131 leiligheter i blokker, 37 i rekkehus og 23 i småhus –eid av over 250 andelseiere, inkludert Oslo kommune som eier 19 andeler. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom og styrelokale i nummer 27. Det er mange som har parkeringsplasser tilgjengelig inne i garasjene, i tillegg til de vi har ute.

Borettslaget er en av tre eiere av Åsbråten Sameie. Åsbråten Sameie forvalter eiendommene sameiet eier blant annet butikk- og frisør lokalet på torvet. Servicesentralen ser en del av sameiet. De utfører vaktmestertjenestene for sine eiere samt utleie av Storstua**.** Nestleder og styreleder har representert Dyretråkket i styret i sameiet. Henholdsvis som styremedlem og vararepresentant.

Styret har også en eierandel i Barne- og ungdomsklubben BUSH.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Dyretråkket Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3037939.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Styret har mottatt flere skadesaker i 2025.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, skal andelseier belastes egenandelen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Dyretråkket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systematikken og planmessigheten er koblet til de avtalene vi gjør.

Styret har blant annet gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Årlig kontroll av lekeplass utført av Åsbråten Sameie
- Kontroll av heis
- Kontroll av EL-anlegg
- Spørreskjema vedrørende HMS (HMS kontroll) ble sendt til beboere. For første gang ble skjemaet besvart digitalt.
- Kontroll av brannslukkingsapparater som viste at de aller fleste av apparatene må byttes i 2026. Vil bli gjennomført på høsten.

Når vi inngår en avtale med en bedrift som engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har bedriften HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Styrets arbeid

Kjære beboere i Dyretråkket Borettslag

2025 har vært nok et år med litt varierende utfordringer for styret.

I perioden er det avholdt 10 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og beboerne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret. Styret har behandlet 73 saker.

Forberedelser til årets Generalforsamling
Årets Generalforsamling er berammet til 04.05.2026 - Storstua Grendehus Åsbråten. Forhåndsvarslet på Bonabo.
Styret og valgkomitéen har startet arbeidet på nyåret.

Informasjon fra styret i året som har gått
Vi er stolt over å ha gjenopplivet Dyretråkkets Gang. Det er besluttet at den blir utgitt fire ganger i året. Vi har i perioden utgitt en utgave på høsten, en juleutgave og en marsutgave. Til sammen har Dyretråkkets Gang hatt 34 artikler om stort og smått. "Avisen" kommer ut digitalt via Bonabo og i papirutgave levert i alle postkasser. Annen informasjon fra styret har kommet ut via hjemmesiden og Facebook og de fleste ganger også fordelt i postkassen. Styret har også sendt sms til beboere ved behov.

Åpent styrerom
Styret har holdt åpent styrerom for beboere hver første mandag i månedene som har gått. Da har vi løst stort og smått for våre beboere over en kopp kaffe. Det er et populært og hyggelig tiltak som vi skal fortsette med videre.

Åsbråten sameie
Årsmeldingen og årsregnskapet til Åsbråten Sameie legges fram for generalforsamlingen.

Garasjeprosjektet
Vi har brukt mye tid på garasjeprosjektet i året som har gått. Prosjektet er nå ferdigstilt.

Slik har prosjektet blitt gjennomført
Styret startet et forprosjekt i 2023 som omfattet sikring av bærende søyler under blokkene og betongdekket i garasjeanleggene. Det ble blant annet gjennomført prøvetaking av betongen og dens tilstand. Dette avgjorde hvor mye vedlikehold som var nødvendig.

Etter at forprosjektet var fullført inviterte styret til beboermøte den 24. september i Grendehuset, Storstua. Der ble det redegjort for resultatet av forprosjektet. Omfanget av det nødvendige arbeidet og hva det ville koste ble lagt frem av styret, prosjektleder fra OBOS Prosjekt AS og betongekspert Bjørn Hanssen. PowerPoint presentasjonen fra møtet ble i etterkant lagt ut på hjemmesiden.

I oktober 2024 fattet styret følgende vedtak:
Det opptas lån for å gjennomføre garasjeprosjektet på 15.000.000 kr, med mulighet for 10% overtrekk og total lånebeløp lik det faktiske forbruket. Det ønskes avdragsfrihet i anleggsperioden.

Styrevedtaket ble så lagt frem for ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2024. Generalforsamlingen vedtok styrets forslag.

Prosjektet startet opp november 2024 og da i garasjen under Dyretråkket 24-26. Arbeidet viste seg å være mer krevende enn antatt og tok derfor mer tid enn planlagt.

Alle som hadde parkeringsplass i garasjene har i en periode måtte parkere bak BUSH når garasjen deres ble rehabilitert.

Når den garasjen var ferdigstilt, med malte vegger og søyler, og parkerings linjer malt opp

med nye parkerings-numre-skilt monteres på vegg, startet entreprenøren opp med den nederste garasjen under Dyretråkket 28-29.

I denne garasjen tilkom det arbeid med å sikre at vi unngår oversvømmelsene som har vært en utfordring de siste årene. Det gjorde at også denne garasjen ble ferdigstilt etter planen, men med et flott resultat.

Deretter var det oppstart i de siste garasjene under Dyretråkket 31 og øverste plan under Dyretråkket 28-29. I en periode i starten måtte alle biler i begge disse garasjene med felles innkjøring tømmes for biler. Dette for å fjerne asfalten på betongdekke i den innerste garasjen. Dekket hadde større skader enn entreprenøren hadde forutsett noe som førte til en lengre periode med sterkt støyende arbeid da alle skadene måtte meisles bort. Oslo kommune varslet stans i arbeidet på grunn av støyen etter varsel fra Dyretråkket Boliger som holder til i 2. etasje i Dyretråkket 28. Oslo Kommune la til grunn at Dyretråkket Boliger er en helse-institusjon med ekstra vern mot støyende arbeid. Etter at styret fikk utarbeidet en rapport fra støykonsulent med målinger og forslag til avbøtende tiltak ble vi innvilget dispensasjon uten stopp i arbeidet. I dispensasjonen ble det lagt til grunn at vi gjennomførte avbøtende tiltak etter avtale med Dyretråkket Boliger. I disse garasjene har det også tilkommet mer arbeid som oppussing av branndører / brannport og tetting av lekkasjer.

Garasjene ble ferdigstilt med flott resultat og er igjen tatt i bruk.

Selv om prosjektet er blitt forsinket i forhold til den opprinnelige fremdriftsplanen er styret godt fornøyd med alle aktørene i prosjektet som har bidratt.

Per 7. april ser det ut til at prosjektet gjennomføres i henhold til vedtatte budsjett.

Styreleder Tom Haugen og sekretær Sondre Nygaard har representert styret i den siste perioden. Styret har også fått god hjelp fra Servicesentralen ved Eirik Pedersen i hele prosjektet.

De eksterne aktørene i prosjektet har vært:
Totalentreprenør har vært Smørholm AS
OBOS Prosjekt har hatt prosjekt- og byggeledelse
Ødegaard og Lund har vært uavhengig kontrollerende
OPAK Har hatt en avhengig 3. parts kontroll

Det er gjennomført 30 byggemøter underveis hvor interne og eksterne aktører har møtt.

Ødegaard og Lund og OPAK har samarbeidet godt. Og har ved kontroll inspeksjoner og funnet riktige løsninger samt feil og mangler som entreprenøren har rettet underveis.

Styret er fornøyd med resultatet.

Beboerhenvendelser
Styret får mange henvendelser fra våre beboere. Så også i 2025. Det er daglig spørsmål for eksempel med parkering eller har en vannskade som de lurer på om er en forsikringssak. Vi får også henvendelser fra eksterne som meglere som skal selge en av våre boliger eller andre som trenger svar fra oss. Det kan derfor ta litt tid før du får svar og vi har også et ansvar for at vi gir et riktig svar.

Hvordan behandler styret henvendelser fra beboere?

Når styret sier at vi tar ansvar, mener vi at fellesskapet tar ansvar. Det gjør vi når kravet oppfyller to vilkår:
at de er både riktige og rimelige.

· Riktige krav: Saker som etter lov, vedtekter
eller vanlig ansvarsdeling faktisk ligger til borettslaget, ikke til den enkelte beboer.

· Rimelige krav: Saker der omfang, kostnad og forventninger står i et rimelig forhold til hva

fellesskapet kan og bør dekke.

Styret vil derfor alltid vurdere:
1. Om forholdet hører inn under borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde, eller om det er beboers eget ansvar.

2. Om det er rimelig at fellesskapet bruker midler
og ressurser på saken, også med tanke på likebehandling og presedens.

Dersom begge vilkår er oppfylt, vil styret ta ansvar, for eksempel ved å bestille faglig vurdering, ta saken mot forsikringsselskap eller organisere nødvendige tiltak. Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, er det den enkelte beboer som må håndtere og bekoste tiltaket selv.

Kastedager med komprimatorbil
I marsutgaven av Dyretråkkets Gang inviterte vi til en avstemming på Bonabo om temaet. Resultatet ble som følger:

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil både på våren og høsten
15 stemmer

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil på våren
11 stemmer

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil på høsten
4 stemmer

Jeg ønsker ikke kastedag med komprimatorbil
1 stemme

Totalt 31 stemmer

Styret vil arrangere kastedag med komprimatorbil både på våren (mai/juni) og på høsten (september) i 2026.

Lys i oppganger
Den gamle belysningen i oppgangene er byttet ut med led-lamper med bevegelsessensor. Dette håper styret vil gi bedre lys og litt mindre å betale på strømregningen.

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
Borettslaget har nylig mottatt ett utkast til tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra OPAK. Styret gjennomgår nå dette sammen med OPAK for å kunne presentere resultatene til beboerne på en god måte. OPAK har lang erfaring med denne type oppdrag og styret er trygg på å ha valgt riktig leverandør til oppdraget. Tilstandsvurderingen gir grunnlag for vedlikeholdsplanen. Den igjen vil være et nyttig verktøy for styret i vårt videre arbeid med å ta vare på bygningsmassen vår de neste 10 årene.

Styret vil invitere til et beboermøte til høsten hvor rapporten og planen vil bli grundig presentert.

Parkering
Styret har flyttet en av handikapplassene til parkeringen utenfor garasjen i nr 26. Dette for å bedre tilgjengeligheten. Vi har også besluttet å endre prisene på ladetorget. Den nye prisen er kr 3; per kwh. Vi kommer også til å etablere en ny ladekontakt som også kan benyttes av registrerte gjester. Den vil bli montert på veggen ved innkjøringen til garasjen under nr 26. Vi takker Åsbråtstien for lånet av parkeringsplassen bak BUSH. Husk at det ikke er mulig å parkere der nå.

Benjamins minnesmerke
Styret har lenge ment at ansvaret for et slikt nasjonalt minnesmerke ikke bør ligge hos vårt borettslag. Vi her derfor sammen med de andre borettslagene på Åsbråten forhandlet frem en avtale med Oslo Kommune. Kommunen har nå overtatt dette ansvaret.

Økonomi
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 eget beboermøte eller ekstraordinær generalforsamling før slik tiltak igangsettes.

For detaljer om borettslagets økonomi henviser vi til årsregnskapet for 2025 som er vedlagt i innkallingen til generalforsamlingen.

Styret takker enkeltpersoner og grupper av andelseiere for interesse og engasjement i små og store saker i denne styreperioden.

Beste hilsen

Styret i Dyretråkket Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 7. april 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Oslo 8. april 2026

Valgkomiteens innstilling til sammensetning av borettslagets styre for perioden mai 2026 – mai 2027.

Styrets sammensetning 2025 – 2026

Tom Haugen	Styreleder	på valg 2026
Ramea Riad Abdelhak	Nestleder	på valg 2026
Sondre Nygaard	Sekretær	ikke på valg 2026
Mathias Gebremichael	Styremedlem	Ikke på valg 2026
Aliya Khan	Styremedlem	ikke på valg 2026
Ayan Mohammed	Vararepresentant	på valg 2026
Caroline Seljestad	Vararepresentant	på valg 2026

Valgkomiteens forslag til styresammensetning 2026-2027

Styreleder **Sondre Junker Nygaard** (ny i denne posisjon)

Sondre har i siste periode vært sekretær i styret. Han har også deltatt i som byggherre representant i garasjeprosjektet. Sondre har i mange år vært leder av valgkomiteen og har tidligere vært nestleder i styret. En god solid kandidat.

Styremedlem/nestleder **Ramea Riad Abdelhak** (gjenvalg 2 år)

Ramea er også en mangeårig deltaker i styrearbeidet i borettslaget. Hun har siden 2021 vært nestleder i styret. Ramea kjenner borettslaget og mange av beboerne godt. En god bidragsyter som vi er glade for at stiller til valg i en ny periode.

Styremedlem **Aliya Khan** (ikke på valg)

Aliya er ikke på valg og har gjennomført sitt første år i styret som et aktivt og engasjert styremedlem.

Styremedlem **Mathias Gebremichael** (ikke på valg)

Mathias er heller ikke på valg i år. Han har også bidratt positivt i styrets arbeide gjennom året.

Styremedlem **Ayan Mohammed** (ny i denne posisjon 2år)

Ayan har i mange år deltatt i styret både som vararepresentant og styremedlem. Valgkomiteen er veldig fornøyd med at hun stiller til valg som styremedlem.

Vararepresentant **Caroline Seljestad** (gjenvalg 1 år)

Caroline har sagt ja til gjenvalg. Dette er positivt for styrearbeidet at vi beholder medlemmene i flere perioder. Er med på å sikre kontinuitet.

Vararepresentant **Gulustan Karagøz** (ny, 1 år)

Gulustan er ny i styret. Like viktig som kontinuitet er rekruttering. Nye medlemmer bringer alltid med seg en ny dynamikk og ideer.

Valgkomiteens forslag til ny valgkomite:

Styret gis fullmakt til å utnevne personer til valgkomite.

Maa Slyngstadli og Tom Haugen (sign)

Valgkomite.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Storstua Grendehus Åsbråten.

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/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mohamed Ayan

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: 15

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det samlede honorar for dekning av styrets og valgkomiteens arbeid gjennom styre året 2025- 2026 foreslås til totalt 480.000 kr. Beløpet inkluderer en økning tilsvarende den vedtatte rammen i lønnsoppgjøret i arbeidslivet forøvrig for perioden.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 480 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Junker Nygaard for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

Valgt ble: Mohamed Ayan for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Caroline Seljestad for 1 år.

Valgt ble: Gulustan Karagøz for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Ikke valgt

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslår at styret gis fullmakt til å utnevne personer til valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Styret får fullmakt til utnevne valgkomite.

Protokoll for Dyretråkket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Haugen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Mohamed Ayan (sign.)	04.05.2026



INNKALLING 2025

Dyretråkket Borettslag

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Storstua Grendehus, Åsbråten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Storstua Grendehus, Åsbråten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag 6 mai 2025.

Styrehonorar og honorar til valgkomiteen.

Styret foreslår et samlet honorar på 460.000 kr som godtgjørelse til borettslagets tillitsvalgte i henholdsvis styret og valgkomiteen for perioden 2024 - 2025. Honoraret er innenfor nåværende driftsbudsjett for borettslaget for 2025.

Oslo 1. april 2025

Tom Haugen

Styreleder

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 460.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker innmeldt fra beboere eller styret selv.

Forslag til vedtak: Til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Haugen (2023-2025) - på valg

Nestleder, Ramea Riad Abdelhak (2024-2026)

Styremedlem, Ali Hussein El Abbas (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Maa Cocca Monica Slyngstadli (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Emilie Olsen (2024-2026)

Varamedlem, Mohamed Ayan (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Phillip Victor Deboer Engenes (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2025-2027.

Styreleder: Tom Haugen – på valg.

Tom ble først valgt inn i styret som styreleder i 2021.
Siden den tid har vi fått betydelig bedre kontroll på økonomien og er ikke like hardt rammet av økonomiske nedgangstider og dyrtid som andre borettslag på vår størrelse.
Tom evner å tenke langsiktig og sammen med styret legger han planer som holder seg over tid. Han skaper et samarbeidsklima som inviterer til initiativ og imponerende grad av gjennomføring.

Med gjenvalg av Tom som styreleder mener komiteen vi har det beste utgangspunktet for målet om lavere husleie, bedre trivsel og praktiske løsninger for alle beboere.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Tom velges til å fortsette som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Stiller Maa Cocca MonicaSlyngstadli og Emilie Olsen slutter i styret.

Forslag 1: Styret velges iht. Valgkomitteens innstilling:

Styremedlem: Sondre Nygaard – på valg (ny).
Sondre tok med familien og flyttet til borettslaget fra Ekeberg i 2016.
Han kom raskt inn i styret i borettslaget og var nestleder i to perioder.
Som tillitsvalgt i styret hadde Sondre ansvar for etablering av ladetorget og sørget for å få bygget om styrelokalene til to nye leiligheter som ga oss økonomi til å bygge to nye lekeplasser.
I mange år jobbet Sondre med eiendomsutvikling i inn- og utland og har vært daglig leder for tre husleverandører. Han har bred erfaring med økonomistyring, styrearbeid og kjenner borettslaget godt.

Styremedlem: Mathias Gebremichael – på valg (ny)
Mathias er ny i styret. Han er oppvokst på Holmlia og har flyttet hit til Dyretråkket i voksen alder.
Han er utdannet jurist og praktiserer som advokat i ECIT Law Advokater AS hvor han også er partner.
Hans styreerfaring baserer seg blant annet på verv fra Norsk idrettsjuridisk forening (NIJF), Fond for lyd og bilde og Adall.
Mathias har erfaring og kunnskap vi har etterlyst og savnet i lang tid, og komiteen er takknemlig for at han vil bruke sin kompetanse hos oss.

Styremedlem: Aliya Khan – på valg (ny)
Aliya er også ny for styret.
Hun har jobbet som butikksjef i en årrekke og er vant med store arbeidsmengder. I tillegg har hun god erfaring med styrearbeid fra sitt forrige borettslag.
Aliya flyttet hit til oss for halvannet år siden og vi er glade for at hun vil bruke sin kunnskap og engasjement her hos oss.

Forslag 2 – Alternativ styresammensetning:

Styreleder: Tom Haugen
Nestleder: Ramea A Abdelhak
Styremedlem: Ali Elabbas
Styremedlem: Mathias Gebremichael
Styremedlem: Sondre Nygaard
Varamedlem: Ayan Mohammed
Varamedlem: Caroline Seljestad

Hvor Ali Elabbas stiller til valg mot Aliya Khan

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak; Forslag 1 eller 2 velges**

1. Styret velges iht. valgkomiteens innstilling
2. Alternativ styresammensetning velges hvor Ali Elabbas fortsetter i styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Valgkomiteens innstilling:

1. **varamedlem** Ayan Mohamed – på valg for ett år
   Ayan har erfaring fra styret tidligere både som medlem og varamedlem. Hun er oppvokst her og kjenner borettslaget godt. Hun ønsker å fortsette som vara.
2. **varamedlem** Caroline Seljestad – på valg for ett år (ny)
   Caroline er ny for styret. Hun er teamkoordinator på Deichmann Holmlia. Hun har bodd hos oss i fire år, men har bodd totalt 11 år på Åsbråten. Hun sitter i styret i Norsk Bibliotekforening og har et stort engasjement for borettslaget vårt.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Varamedlem Ayan Mohamed – og varamedlem Caroline Seljestad – Velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite slutter

Ny valgkomite foreslås på Generalforsamlingen

Inntil videre har Maa Slyngstadli meldt seg, og vil gjerne sitte i valgkomiteen

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 415 065**	**2 576 596**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 707 674	2 037 894
Tilbakeføring av avskrivning	192 169	193 561
Kjøp / salg anleggsmidler	-578 900	-480 501
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 373 402	-850 529
Endringer i andre langsiktige poster	153 661	-61 957
B. Årets endring disponible midler	**5 848 006**	**838 468**
C. Disponible midler	**9 263 070**	**3 415 065**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 183 940	4 997 860
Kortsiktig gjeld	-920 869	-1 582 796
C. Disponible midler	**9 263 070**	**3 415 065**

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

Resultatregnskap 2024 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 619 486	14 071 409	14 684 000	15 867 300
Sum leieinntekt		**14 619 486**	**14 071 409**	**14 684 000**	**15 867 300**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	49 000	106 107	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	130 467	189 684	75 000	75 000
Sum annen inntekt		**179 467**	**335 495**	**75 000**	**75 000**
Sum inntekt		**14 798 954**	**14 406 904**	**14 759 000**	**15 942 300**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	93 591	56 400	65 000	65 000
Styrehonorar	5	421 000	400 000	450 000	460 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	192 169	193 561	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 818 345	2 990 899	3 220 000	3 300 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 127 751	2 461 226	2 422 000	2 375 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 410 089	2 074 522	2 500 000	2 800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	37 292	36 914	30 000	42 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	58 823	22 041	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	10	838 365	527 976	775 000	805 000
Revisjonshonorar		13 728	13 111	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		316 457	300 244	310 000	328 000
Andre honorar	11	179 089	157 316	160 000	205 000
Kontorkostnad		29 194	32 379	35 000	23 000
TV/bredbånd		1 279 392	1 211 965	1 250 000	1 313 000
Kontingent og gaver		57 300	76 200	82 000	63 000
Forsikring		745 188	704 861	770 000	840 000
Andre kostnader	12	101 361	91 683	112 000	64 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 322	0	0	0
Sum kostnad		**11 903 457**	**11 351 299**	**12 206 000**	**12 708 000**
Driftsresultat		**2 895 496**	**3 055 605**	**2 553 000**	**3 234 300**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		143 275	61 097	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 253	0	0
Rentekostnad		1 361 758	1 101 060	1 300 000	2 100 000
Netto finansposter		**1 187 822**	**1 017 711**	**1 300 000**	**2 100 000**
Årsresultat		**1 707 674**	**2 037 894**	**1 253 000**	**1 134 300**
Overført til/fra annen egenkapital		1 707 674	2 037 894	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 707 674**	**2 037 894**	**0**	**0**

Balanse 2024 Dyretråkket Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 867 460	1 867 460
Bygninger	6	109 469 498	109 469 498
Påkostninger	6	543 900	0
Andre fellesanlegg	6	260 107	346 809
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 064	3 916 725
Andre driftsmidler	6	1 128 519	1 198 986
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	12 400	12 400
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**117 638 281**	**117 405 211**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		93 844	52 482
Kundefordringer		131 670	33 151
Forskuttering for andelseiere		3 594	1 083
Andre kortsiktige fordringer		0	35 000
Forskuddsbetalte kostnader		247 736	438 049
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 707 096	4 438 095
Sum omløpsmidler		**10 183 940**	**4 997 860**
SUM EIENDELER		**127 822 221**	**122 403 071**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 100	19 100
Sum innskutt egenkapital		**19 100**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 379 157	68 671 483
Sum opptjent egenkapital		**70 379 157**	**68 671 483**
Sum egenkapital	**15**	**70 398 257**	**68 690 583**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	27 358 294	22 984 892
Borettsinnskudd		29 144 800	29 144 800
Sum langsiktig gjeld		**56 503 094**	**52 129 692**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 354	34 423
Leverandørgjeld		431 261	1 057 390
Skyldig off. myndigheter		17 130	0
Påløpne renter		16 377	7 103
Annen kortsiktig gjeld		444 747	483 879
Sum kortsiktig gjeld		**920 869**	**1 582 796**
Sum gjeld		**57 423 963**	**53 712 488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 822 221**	**122 403 071**
Pantstillelser	17	56 503 094	52 129 692

Sted:_____ Dato:_____

Tom Haugen
Styreleder

Ramea Riad Abdelhak
Nestleder

Emilie Olsen
Styremedlem

Ali Hussein El Abbas
Styremedlem

Maa Cocca Monica Slyngstadli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Driftsinntekter
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 379 776	8 752 347
3609 Leie parkering	12 000	12 000
3614 Leietillegg energiforbruk	3 122 592	3 319 581
3617 Leie av carport	35 718	35 604
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 324 527	1 066 698
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	586 473	729 419
3690 Vasketillegg	158 400	155 760
Sum	**14 619 486**	**14 071 409**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt bomiljøtilskudd fra Oslo kommune pår kr 49 000.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 322	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 253
Sum	**-153 661**	**61 957**

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

	2024	2023
3990 Strøm elbillading	129 667	189 684
3999 Andre inntekter	800	0
Sum	**130 467**	**189 684**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	30 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	63 591	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	421 000	400 000
Sum	**514 591**	**456 400**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Lek- og uteplass	Videokamera med utstyr	Nye parkeringsplass 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	606 914	134 375	0	70 254
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	260 107	0	304 436	113 019
Årets avskrivninger :	0	0	86 702	0	0	12 218
Anskaffelsesår :	1983	1987	2017	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :			10	5		15

	8 Ladestasjoner for el-bill	Radonresingsanl	Nytt gjerde Dyretråkket 15	Infrastruktur elbilanlegg	2 Ladebokser for el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 375	326 865	62 370	480 501	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	35 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 375	326 865	62 370	480 501	35 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 675	194 563	21 310	40 042	1 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 700	132 303	41 060	440 459	33 542
Årets avskrivninger :	6 825	46 695	6 237	32 033	1 458
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2023	2024
Antatt levetid i år :	15	7	10	15	10

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 gnr 191 og bnr 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie og er på 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

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 476 092	1 876 092
6340 Heisalarm	13 245	12 283
6360 Annet renhold	44 000	89 002
6361 Fast renhold	370 149	327 041
6362 Skadedyrutryddelse	53 329	93 178
6392 Containerleie/tømming	169 646	56 331
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 291	7 299
Sum	**2 127 751**	**2 461 226**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av kopimaskin	10 555	10 426
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 738	26 488
Sum	**37 292**	**36 914**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	0	7 984
6540 Inventar	49 417	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 706
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 000	5 125
6552 Driftsmateriell	406	7 226
Sum	**58 823**	**22 041**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	93 492
6602 Vedlikehold VVS	15 925	46 973
6603 Vedlikehold elektro	399 687	53 144
6605 Garasjeanlegg	8 194	6 528
6611 Vedlikehold heiser	130 615	23 307
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplasser	142 015	171 711
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	518	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	68 812	83 501
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	25 100	8 253
6644 Fasade/balkonger	37 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	31 068
Sum	**838 365**	**527 976**

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

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 020	18 081
6720 Juridisk honorar	3 906	0
6730 Teknisk honorar	36 563	26 875
6750 Vakthold	121 601	112 360
Sum	**179 089**	**157 316**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	77 610	92 535
7718 Fellesarrangement	3 736	0
7770 Betalingskostnader	1 136	1 207
7772 Omkostninger inkasso	11 751	363
7773 Omkostninger innkreving	4 325	-2 422
7790 Andre kostnader	2 810	0
7795 Korrigering av husleie	-7	0
Sum	**101 361**	**91 683**

Note 13 - 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 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 AS. Bokført verdi er kr 2 400, som tilsvarer kostpris.
Total aksjekapital i Multinett AS er kr 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 14 - Langsiktige fordringer

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

Note 15 - 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	68 671 483	1 707 674	70 379 157
Sum opptjent egenkapital	**68 671 483**	**1 707 674**	**70 379 157**
Sum egenkapital	**68 690 583**	**1 707 674**	**70 398 257**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987254052**	**83987222711**	**83987197113**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	5.60 %	5.89 %	5.89 %
Beregnet innfridd:	30.11.2054	30.07.2048	30.04.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	6 000 000	17 030 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 000 000	16 984 892
Avdrag i perioden:	0	94 155	532 443
Opptak i perioden:	5 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**5 000 000**	**5 905 845**	**16 452 449**
Saldo 5 år frem i tid:	4 751 305	5 232 311	13 274 402

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197113	1	404 499	404 499
	2	302 525	605 050
	37	92 724	3 430 788
	39	91 765	3 578 835
	4	90 998	363 992
	1	90 556	90 556
	1	90 326	90 326
	18	89 616	1 613 088
	1	89 385	89 385
	2	88 234	176 468
	7	82 746	579 222
	3	80 616	241 848
	5	80 136	400 680
	1	78 601	78 601
	2	78 025	156 050
	4	77 449	309 796
	3	69 025	207 075
	1	68 545	68 545
	23	68 162	1 567 726
	13	68 027	884 351
	1	67 682	67 682
	9	67 183	604 647
	1	66 224	66 224
	8	66 032	528 256
	1	65 763	65 763
	1	65 283	65 283
	1	65 015	65 015

Langsiktig gjeld

	1	52 696	52 696
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987222711	1	145 201	145 201
	2	108 596	217 192
	37	33 285	1 231 545
	39	32 940	1 284 660
	4	32 665	130 660
	1	32 506	32 506
	1	32 424	32 424
	18	32 169	579 042
	1	32 086	32 086
	2	31 673	63 346
	7	29 703	207 921
	3	28 938	86 814
	5	28 766	143 830
	1	28 215	28 215
	2	28 008	56 016
	4	27 802	111 208
	3	24 778	74 334
	1	24 605	24 605
	23	24 468	562 764
	13	24 419	317 447
	1	24 295	24 295
	9	24 116	217 044
	1	23 772	23 772
	8	23 703	189 624
	1	23 607	23 607
	1	23 434	23 434
	1	23 338	23 338
	1	18 916	18 916
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987254052	1	122 930	122 930
	2	91 939	183 878
	37	28 180	1 042 660
	39	27 888	1 087 632
	4	27 655	110 620
	1	27 521	27 521
	1	27 451	27 451
	18	27 235	490 230
	1	27 165	27 165
	2	26 815	53 630
	7	25 147	176 029
	3	24 500	73 500
	5	24 354	121 770
	1	23 887	23 887
	2	23 712	47 424
	4	23 537	94 148
	3	20 977	62 931
	1	20 831	20 831

Langsiktig gjeld

23	20 715	476 445
13	20 674	268 762
1	20 569	20 569
9	20 417	183 753
1	20 126	20 126
8	20 067	160 536
1	19 986	19 986
1	19 840	19 840
1	19 758	19 758
1	16 015	16 015

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987254052 har første avdrag 30.12.2026 med kr 6 174	1	122 930	152
	2	91 939	114
	37	28 180	35
	39	27 888	34
	4	27 655	34
	1	27 521	34
	1	27 451	34
	18	27 235	34
	1	27 165	34
	2	26 815	33
	7	25 147	31
	3	24 500	30
	5	24 354	30
	1	23 887	29
	2	23 712	29
	4	23 537	29
	3	20 977	26
	1	20 831	26
	23	20 715	26
	13	20 674	26
	1	20 569	25
	9	20 417	25
	1	20 126	25
	8	20 067	25
	1	19 986	25
	1	19 840	24
	1	19 758	24
	1	16 015	20

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	27 358 294
Innskuddskapital	29 144 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**56 503 094**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**112 140 965**

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.)	18.03.2025
Styremedlem	Emilie Olsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ramea Riad Abdelhak (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Maa Cocca Monica Slyngstadli (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ali Hussein El Abbas (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyretråkket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: QPNNF-RF39H-GCZ6Z-JMK18-5EAEQ-DEFBH

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QPNNF-RF39H-GCZ6Z-JMK18-5EAEQ-DEFBH

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: QPNNF-RF39H-GCZ6Z-JMK18-5EAEQ-DEFBH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Dyretråkket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 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, Mohamed Ayan
Varamedlem, Phillip Victor Deboer Engenes

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- **Tiltak:** Spørreskjema vedr. HMS (HMS kontroll) ble sendt til beboere besvarelsene resulterte i et avviksskjema, til videre oppfølging
- **Tiltak:** Konstruktiv forbedringstiltak (Råd og anbefalinger til beboere); Til eksempel "Du bør ha innboforsikring" - OBS - røykvarslere kan være "gått ut" - Ref. lovverk
- **Tiltak:** Kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater v/Firesafe
- **Tiltak:** Innhentet anbud vedr. kollektiv utskifting av "gamle sikringsskaper" som kan være brannfarlige!

Styrets arbeid

Årsberetning for 2024 - Dyretråkket Brl.

Kjære beboere i Dyretråkket Brl.

2024 har vært et produktivt år for styret. Vi har jobbet med det store garasjeprosjekt og igangsettelse ble høsten 2024 og kommer til å vare til i alle fall slutten av 2025, det er et av flere prosjekter iht. vedlikeholdsplanen for borettslaget.

Ut over garasjeprosjekter har det ikke blitt brukt unormalt store kostnader til nødvendig vedlikehold i 2024. Det har vært fokus på bomiljø igjen i 2024. En del støtte var tilgjengelig for styret/borettslaget, men ikke alt ble benyttet. Støtten til gjennomføring av Street – art (veggmaleri på gavlveggen av DT 30) ble ikke benyttet fullt ut.

I nedenstående vil det være en mer grundig oppsummering av arbeidet og resultantene for 2024.

Nestleder representere styret i:

Åsbråten sameie:

Årsmeldingen og årsregnskapet til Åsbråten Sameie , er tilgjengelig på GF

7 ordinær styremøter / teamsmøter

Nestleder Ramea R Abdelhak er styremedlem i Åsbråten Sameie og Styreleder Tom Haugen er vararepresentant i Åsbråten Sameie

Sekretær, Emilie Olsen representere styret i:

Søndre Nordstrand Enøk (SNØ)

Etter en vurdering av kostnad opp mot nytte har vi meldt oss ut av SNØ.

BUSH:

6 ordinær styremøter / teammøter

Sekretær, Emilie Olsen er styremedlem og Maa Slyngstad er vararepresentant i BUSH

Styremøter i Dyretråkket Brl.:

Styret har i 2024 hatt til sammen 11 styremøter.

Informasjon fra styret har blitt sendt ut 10 ganger i 2024. Delt via hjemmesiden og Facebook og de fleste ganger også fordelt i postkassen.

Forberedelser til årets Generalforsamling:

Årets Generalforsamling er berammet til 06.05.2025.

Forhåndsvarslet på hjemmesiden 19.02.25. Styret og valgkomitéen har startet forberedelsene rett over jul.

Varsel om økning av felleskostnader med virkning fra 1. januar 2025:

Styret har vurdert prisutviklingen ila 2024 og beregnet kostnadene ved garasjeprosjekt og fremtidig nødvendig nedbetaling. En økning av felleskostnader ble derfor nødvendig per 1. januar 2025 og dette ble varslet beboerne 19.11.24.

Flere tjenester som borrettslaget kjøper har også fortsatt å øke, så som Oslo Kommunes økning av avgiftene for vann og avløp (VAV) og renovasjon merkes.

El-biler i garasjeanleggene:

Enviro Elektro AS sto i 2023 for installering av ladestasjoner for el-biler i garasjeanleggene. Etter endt prosjekt har styret 1 demontert El-bil ladere på lageret hos Servicesentralen – og styret vil informere om at det er 1 "til salgs" (17.500,- + 2000,- = 20.000 inkl. montering - inkl. mva.)

Ellers har det vært litt problemer med utvendig ladeanlegg for el-biler på fellesanlegg. Noen kabler har brent seg fast og 2 ladestasjoner har måttet bli utskiftet i 2024. Det er også blitt montert faste ladekabler i ladestasjonene for å sikre at kun godkjente lade kabler benyttes.

Garasjeprosjekt påbegynt 2023:

Styret startet et forprosjekt i 2023 som omfattet sikring av bæresøyler i blokkene og betongdekkene i garasjeanleggene. Det gjaldt blant annet prøvetaking av betong og dens tilstand, som avgjør hvor mye vedlikehold som er nødvendig. Etter at forprosjektet var fullført invitertes det til beboermøte den 24. september kl. 18.00 i Grendehuset, Storstua, Grensestien 25., der ble det redegjort for arbeidets omfang og kostnad ved styret og Prosjektleder fra OBOS Prosjekt AS sivil ingeniør og betongekspert Bjørn Hanssen, som viste PowerPoint presentasjon som i etterkant ble delt på hjemmesiden 8.10.24.

Parkering måtte planlegges grundig. Nestleder kontaktet nabo borettslag vedr. plass bak BUSH, der beboere fra garasjen kan parkere når garasjen deres rehabiliteres. Litt begynnervansker hadde styret med varsler, og mange hadde spørsmål, men styret håper dette går seg til og alle lærer av feil tidlig i prosjektet.

Prosjektet startet opp november 2024 og pågår i garasjen på Dyretråkket 24-26. Litt forsinket en måneds tid før det fortsettes i neste garasje. Styret har prioritert at 1 garasje gjøres helt ferdig, slik at den ikke må «tømmes» for biler i flere perioder.

Etter betongrehabilitering males vegger og søyler, og parkerings linjer males opp og nye parkerings-numre-skilt monteres på vegg ved hver parkering (merking).

Styret ser frem til oppgraderingen som vil beskytte betongen i fremtiden og det gjøres dermed best mulige forsøk på å forhindre flere skader. I tillegg får garasjene et estetisk løft.

Styreleder og nestleder representerer styret/borettslaget med god hjelp fra Servicesentralen i løpet av prosjektet.

Totalentreprenør: Smørholm AS

OBOS Prosjekt AS har Prosjekt- og byggeledelse

Ødegaard og Lund – har kontroll inspeksjon (uavhengig kontroll).

Styreleder har engasjert uavhengig 3. part kontroll; OPAK.

Ødegaard og Lund og OPAK har fått til et bra samarbeide om kontroll inspeksjoner og funnet feil og mangler som Entreprenør retter opp.

For at kunne starte opp og gjennomføre prosjektet ble det avholdt Ekstra Ordinær Generalforsamling 8. oktober 2024. Der ble det anmodet om opptak av lån som en ramme for prosjektet. En prosjektramme på 16.5 millioner ble vedtatt.

I oktober 2024 ble følgende Styrevedtak fattet;

Det opptas lån for å gjennomføre garasjeprosjektet på 15.000.000 kr, med mulighet for 10% overtrekk og total lånebeløp lik det faktiske forbruket. Det ønskes avdragsfrihet i anleggsperioden.

Medgåtte kostnader til forprosjekt bokføres som en prosjektkostnad og tas ut av driftsregnskapet.

Styreleder opprettholder dialogen med USBL omkring finansiering.

Komprimatorbil:

Dyretråkket Borettslag bestilte komprimator bil til 13. mai 2024 kl. 09.00 og det var mulig å sette frem avfall fra 12. mai kl. 12.00.

Den 26 mars 2025 ble det gjennomført en tilsvarende runde.

Økende misbruk av søppel ordningen

Styret tok opp vurdering av kamera overvåking på generalforsamlingen og har fikk dette godkjent av beboerne.

Dette gjaldt kameraovervåkning av særlig 2 plasser ved søppelhusene, hvor det har vært store problemer med at det blir etterlatt mye søppel, som stoler, bord, store sekker, elektrisk avfall mm. Skilting fra styret har ikke hjulpet. Styret fikk generalforsamlingsvedtak på 30.000,- til å kjøpe kameraer for.

Varsel etter HMS kontroll:

- HMS kontroll; 100 stk. besvarte, bra deltakelse! Enkelte ble kontaktet av Styreleder vedr. punkter, andre punkter ble informert om i infoskriv. Enkelte har blitt fulgt opp av Servicesentralen.
- Sekretær lagde avviksskjema, til videre oppfølging – som ble sendt til Styreleder og Nestleder.
- Mye generelle råd måtte informeres om i infoskriv; Til eksempel "Du bør ha innboforsikring"
- OBS - røykvarslere kan være "gått ut" - Ref. lovverk
- I tillegg har kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater v/Firesafe vært brukt
- Det ble også bestemt at innhente anbud vedr. kollektiv utskifting av "gamle sikringsskaper" som kan være brannfarlige!
- Konstruktiv forbedringstiltak (Råd og anbefalinger til beboere)

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

Lagring i trapperom:

Det er Ikke lov å lagre noe i oppgangene iht. brannforskrifter, heller ikke i 1. etasje under trappen. Mange oppganger og der også lagring på loft utenfor loftsboder, hvilket heller ikke er tillatt. Fredag 12.5 ble det vedtatt at servicesentral og styret kunne sette ut og kaste ting. Dette ble ikke mottatt bra av beboerne, forståelig nok, men det hadde vært varslet flere steder i forkant!

Det var en ubehagelig opplevelse for styret å ivareta denne jobben for å følge brannforskrifter. Følger vi ikke brannforskrifter som styrer/borettslag, da mister vi forsikringen vår ved evt. brann. Det vil ha har voldsomme s følger!

Nye El-skaper:

Det ble hentet inn tilbud fra 4 entreprenører, og Mer Elektro ble valgt på bakgrunn av de var billigst på kvalitets komponenter. USBL ble kontaktet for faktureringsmetode til de som bestiller. "Flyer" med tilbudet ble delt med beboerne i postkasse og på hjemmesiden på førsommeren 2024. Styret ble enige om Mer elektro som leverandør, for å unngå dårlig kvalitet på billigere komponenter, som blant annet kan overopphete

Dessverre var der kun 3 som sendte bestilling, og 3 andre som bestilte muntlig uten å opplyse andelsnr. og aldri leverte skriftlig bestilling til entreprenør.

Derfor ble det ikke noe av dette prosjektet.

Trivselshagen:

Trivselshagen blir brukt på forskjellige måter, ungdom på kvelden, kvinner på dagtid, og småbarnsfamilier som planter. Det har blitt satt opp søppeldunk, kompost og benker er montert. Utegrill er montert og det er fast vanntilkobling i sommerhalvåret

Pergola har fått tak , hekk plantet sensommer 2024, blodbøk.

Styret kan kontaktes ved ønske om å bruke plantekasse.

Grill er etablert.

Vannbad er montert og vil bli fullført våren 2025.

Benjamins minnesmerke:

Det har blitt jobbet mot kommunen i lang tid for å bedre sikring og overvåking av området. Vi har mottatt 100.000,- til sikring og trygging rundt Benjamins minnesmerke. Sikring ble gjennomført i 2024 hvor enkelte trær ble tatt ned, slik at kamera overvåking ble mulig fra flere vinkler.

Sikkerhetsgruppen, Nordstrand vil montere nye kamera som overvåker området. Dette er moderne kamera med to- veis kommunikasjon og direkte oppkobling til alarmsentral.

Styret har også jobbet mot å inngå en forvaltningsavtale fra Bymiljøetaten i samråd med

Servicesentralen

I tillegg kom det i stand samarbeid med BUSH, med bruk av kafeen på datoen 25.1.24 med åpen servering, plassering av blomster ved minnesmerket, Politikere kom på besøk, skoler var invitert: barna besøkte før lunsj, Ungdommer var invitert etter lunsj og takket være nestleder ble dette et flott arrangement og dag!

Street-art prosjekt:

Det ble i 2023 jobbet videre med Street-Art prosjekt, hvor det ble søkt midler fra Oslo Kommune som ble innvilget, samt etablert kontakt med Oslo Street-Art og kunstner til utførelsen. Planen var å få et forslag og fremlegge dette på beboermøte, dette ble gjort i okt. 2024. Område for utsmykning var gavlen over Coop Prix slik at man fra rundkjøringen ser et vegg maleri istedenfor en teglsteins gavl. Dette skulle 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 skulle vise mangfold, engasjement og flerkulturelt.

Finansiering var 50% Kommunal støtte til omfang på 300.000,- Oslo Street Art jobbet med å få dekket deler av prosjektet. Oslo Sør Satsing tilskudd på 50.000 kr.

Dog møtte prosjektet motstand på beboermøte og i etterkant via Facebook og skriftlig til styret. Skissen som ble vist på beboermøte traff nok ikke helt, og styret erfarte at man burde ha hatt flere skisseforslag å stemme om.

Desember 2024 besluttet styret og avlyse prosjektet helt. Styret ser det ikke som sin oppgave å være meningsbærer for noen spesiell politikk, kultur eller religion. Slik situasjonen utviklet seg senhøsten 2024, mente styret det mest hensiktsmessige var å ikke tvinge gjennom et tiltak som var kontroversielt for mange av borettslagets beboere.

Beboerforeningen:

Forsøkte i 2024 å få til en dugnad med Maling av trekonstruksjoner på torg - og ny beplantning.

Ønske om å gjøre noe for nærmiljø, friske opp maling. Noe tre er råtten på benker også. Beboerforeningen får støtte til dette økonomisk, og ikke kun til aktiviteter.

De har ønsker å trekke flere til å bruke torget og BUSH. Planen var;

Bedre skilt for BUSH for å reklamere for klubben. Evt. male opp bane på asfalt,

og male opp sjakkbrett på border, der sjakkbrikker kan lånes ut på BUSH.

Emilie som er malermester (sekretær i styret) gikk befaring og anbefale rette produkter til maling, slik at det blir et holdbart resultat. SL sendte over et skriv til beboerforeningen, slik at vi viste vi godkjenner tiltaket. Servicesentralen kan bidra, og rabatt kan benyttes ved leverandør av maling. Styret fra Dyretråkket kan prate med Servicesentralen vedr. snekkerjobb på utskifting av tre på benker.

Styret håper dette prosjektet blir til noe i 2025.

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.

På lik måte som finansieringen av garasjeprosjektet har blitt presentert.

For detaljer om borettslagets økonomi henviser vi til utsendt regnskap for 2024.

Vedlikehold generelt i 2024:

- **Callingsystem;** Flere calling anlegg har hatt problemer, og det har måttet gjøres reparasjoner lokalt. Det er gamle systemer vi har og vi burde få nye, men grunnet store kostnader til garasje prosjekt i 2024-2026 besluttet styret at nytt Callingsystem utsettes
- **Energikartlegging;** ENOVA gir 50% støtte til energikartlegging som etter hvert kreves iht. lov. Styret benyttet sjansen til å få dette bestilt innen ENOVA støtte falt bort og kartleggingen ble fullført i desember 2024 .

Styret takker enkeltpersoner og grupper av andelseiere for interesse og engasjement i små og store saker i denne styreperioden.

Med vennlig hilsener

Styret i Dyretråkket Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Forslag til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag 6 mai 2025.

Styrehonorar og honorar til valgkomiteen.

Styret foreslår et samlet honorar på 460.000 kr som godtgjørelse til borettslagets tillitsvalgte i henholdsvis styret og valgkomiteen for perioden 2024 - 20225. Honoraret er innenfor nåværende driftsbudsjett for borettslaget for 2025.

Oslo 1. april 2025

Tom Haugen

Styreleder

Kjære naboer,

Årets generalforsamling blir tirsdag 6.mai.
I den forbindelse har valgkomiteen hatt flere møter. Vi har kontaktet alle som har verv i dag for å høre om de ønsker gjenvalg eller ikke, og vi har intervjuet aktuelle styrekandidater.

Valgkomiteen har i år bestått av Fred Søndby, Halim Halimi og Sondre Nygaard.

Det blir noen endringer i styret i år. Av ulike årsaker er det flere som ikke ønsker gjenvalg. Valgkomiteen vil rette en stor og varm takk til de som har bidratt og som nå går ut av styret. Det er de små og store bidragene i styret som til sammen utgjør vår felles trivsel og bomiljø. Takk!

Etter møter med samtlige av dagens styremedlemmer, har valgkomiteen et klart inntrykk av at styret har jobbet godt og systematisk den siste perioden.
Vi er også så heldige at flere har vært motivert for å påta seg større jobber i styret.

Valgkomiteen opplever fortsatt bred støtte til styreleder Tom Haugen. I år, som i 2023, er tilbakemeldingene at Tom har vært en tydelig leder med klare visjoner og svært gode samarbeidsevner med særlig vekt på god økonomiforståelse.

Tom ber om gjenvalg som styreleder, og meddeler samtidig at dette er hans siste periode. Med valg av ny ledelse om relativt kort tid, har det vært viktig for valgkomiteen å søke bredt og aktivt etter nye styremedlemmer som har den særlige kompetansen vi mister når Tom ikke lenger er vår styreleder. Det blir ikke helt enkelt, men vi føler oss trygge på at vi nå legger fram et forslag til styre som dekker alle behov borettslaget har nå og vil få i framtiden.

Vi har bedt om innspill på aktuelle styrekandidater på Facebook-siden Dyretråkkets venner, vi har hengt opp oppslag i oppgangene der det er det og vi har levert brev i alle postkasser. Vi fikk god respons og flere svært gode kandidater.

Valgkomiteen har snakket med alle som har meldt interesse på egne eller andres vegne, i tillegg til alle dagens styremedlemmer.
For første gang på mange år har vi ikke funnet en plass til alle som ønsket å bidra i styret.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Tom Haugen – på valg.

Tom ble først valgt inn i styret som styreleder i 2021.
Siden den tid har vi fått betydelig bedre kontroll på økonomien og er ikke like hardt rammet av økonomiske nedgangstider og dyrtid som andre borettslag på vår størrelse.
Tom evner å tenke langsiktig og sammen med styret legger han planer som holder seg over tid. Han skaper et samarbeidsklima som inviterer til initiativ og imponerende grad av gjennomføring.

Med gjenvalg av 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 – ikke på valg.
Ramea er nestleder i dag og styrets ansikt utad.
Det er ofte Ramea som svarer deg når du kontakter styret på e-post og trenger styrets bistand i det daglige.
Ramea har god forståelse for hva beboere trenger av informasjon, og er et stabilt og godt bindeledd mellom styret og beboerne i borettslaget.
At Ramea har vokst opp her merkes i både engasjement og høyt gjennomføringstempo.

Styremedlem: Sondre Nygaard – på valg (ny).
Sondre tok med familien og flyttet til borettslaget fra Ekeberg i 2016.
Han kom raskt inn i styret i borettslaget og var nestleder i to perioder.
Som tillitsvalgt i styret hadde Sondre ansvar for etablering av ladetorget og sørget for å få bygget om styrelokalene til to nye leiligheter som ga oss økonomi til å bygge to nye lekeplasser.
I mange år jobbet Sondre med eiendomsutvikling i inn- og utland og har vært daglig leder for tre husleverandører. Han har bred erfaring med økonomistyring, styrearbeid og kjenner borettslaget godt.

Styremedlem: Mathias Gebremichael – på valg (ny)
Mathias er ny i styret. Han er oppvokst på Holmlia og har flyttet hit til Dyretråkket i voksen alder.
Han er utdannet jurist og praktiserer som advokat i ECIT Law Advokater AS hvor han også er partner.
Hans styreerfaring baserer seg blant annet på verv fra Norsk idrettsjuridisk forening (NIJF), Fond for lyd og bilde og Adall.
Mathias har erfaring og kunnskap vi har etterlyst og savnet i lang tid, og komiteen er

takknemlig for at han vil bruke sin kompetanse hos oss.

Styremedlem: Aliya Khan – på valg (ny)
Aliya er også ny for styret.
Hun har jobbet som butikksjef i en årrekke og er vant med store arbeidsmengder. I tillegg har hun god erfaring med styrearbeid fra sitt forrige borettslag.
Aliya flyttet hit til oss for halvannet år siden og vi er glade for at hun vil bruke sin kunnskap og engasjement her hos oss.

1. varamedlem Ayan Mohamed – på valg for ett år
Ayan har erfaring fra styret tidligere både som medlem og varamedlem. Hun er oppvokst her og kjenner borettslaget godt. Hun ønsker å fortsette som vara.

2. varamedlem Caroline Seljestad – på valg for ett år (ny)
Caroline er ny for styret. Hun er teamkoordinator på Deichmann Holmlia. Hun har bodd hos oss i fire år, men har bodd totalt 11 år på Åsbråten. Hun sitter i styret i Norsk Bibliotekforening og har et stort engasjement for borettslaget vårt.

.

Valgkomiteen har tro på at dette blir et veldig godt, kompetent og samarbeidsvillig styre som evner å utrette mye i kommende periode. Og som legger et godt fundament for neste års endringer.

01.04.2025

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

Fred Søndby /s

Sondre Nygaard /s

Halim Halimi /s

Hei Tom,

Jeg ønsker herved å stille til valg ved den kommende generalforsamlingen, og leverer med dette mitt komplette forslag til nytt styre, hvor jeg stiller til valg mot Aliya Khan.

Forslag 2 – Alternativ styresammensetning:

Styreleder: Tom Haugen

Nestleder: Ramea A Abdelhak

Styremedlem: Ali Elabbas

Styremedlem: Mathias Gebremichael

Styremedlem: Sondre Nygaard

Varamedlem: Ayan Mohammed

Varamedlem: Caroline Seljestad

Takk for at dere legger til rette for en ryddig og rettferdig valgprosess. Jeg ser frem til generalforsamlingen.

Vennlig hilsen,

01.04.2025

Med vennlig hilsen,
Ali Elabbas

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Storstua Grendehus, Åsbråten.

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: 15 (+ 1 til sak 3.)

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 18 (19 til sak 3.)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar på kr. 460.000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 460.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker innmeldt fra beboere eller styret selv.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Tom velges til å fortsette som styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Tom Haugen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak; Forslag 1 eller 2 velges:

Forslag 1: Styret velges iht. valgkomiteens innstilling

Forslag 2: Alternativ styresammensetning velges hvor Ali Elabbas fortsetter i styret

Avstemming ble gjennomført med håndsopprekning og forslag 1 ble valgt.

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Nygaard for 2 år.

Valgt ble: Mathias Gebremichael for 2 år.

Valgt ble: Aliya Khan for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Varamedlem Ayan Mohamed – og varamedlem Caroline Seljestad – Velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ayan Mohamed for 1 år.

Valgt ble: Caroline Seljestad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite slutter

Ny valgkomite foreslås på Generalforsamlingen

Inntil videre har Maa Slyngstadli meldt seg, og vil gjerne sitte i valgkomiteen

Vedtak:
Styret velger.

Protokoll for Dyretråkket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Haugen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Henrik Guido Madsen (sign.)	12.05.2025

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

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:

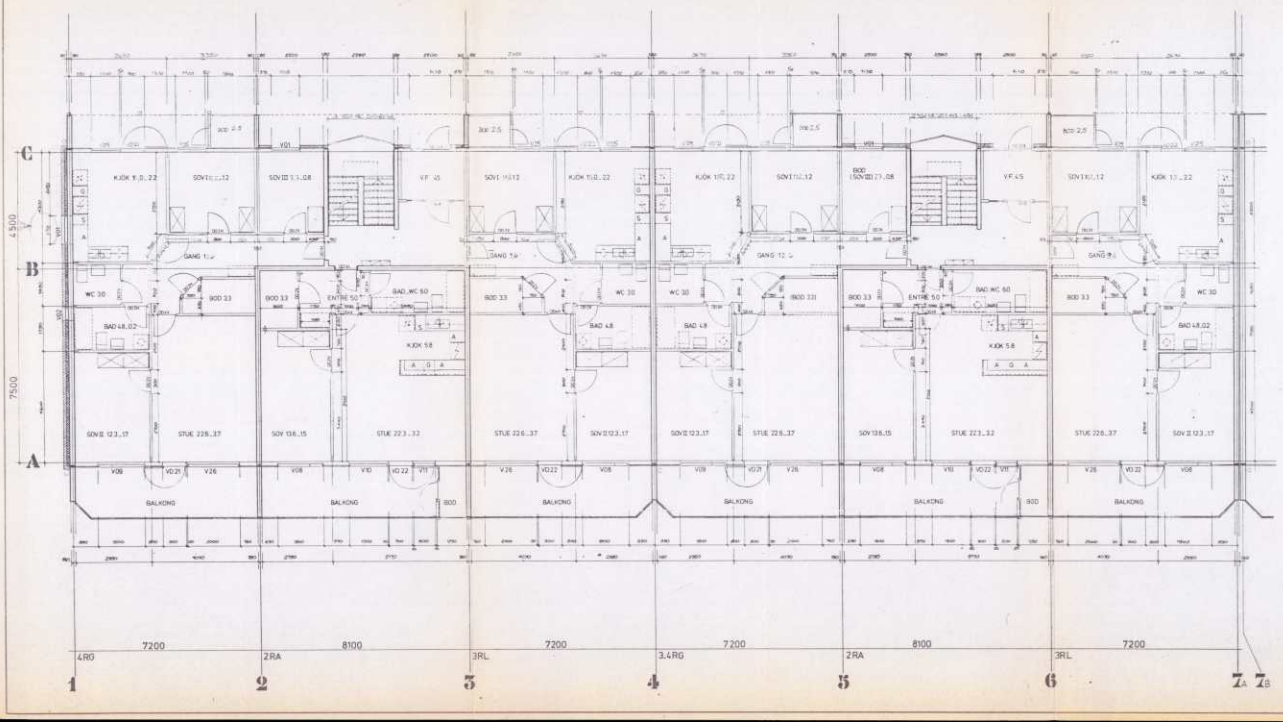
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

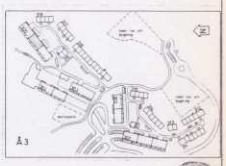
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

20 1 353

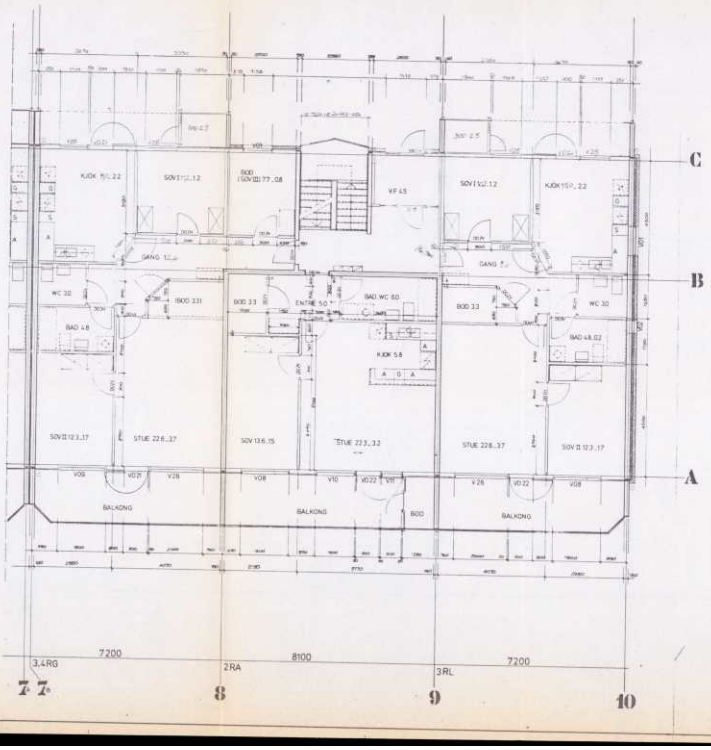
MOTTATT
24. JUN. 1987
Bygningskontoret

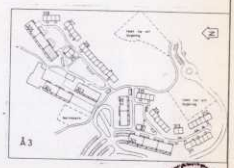




USBL ÅSBRÅTEN
PLAN AKSE 1-7A
INNG. 1.ETG.
HUS 305
1:50
20 1 353

20 1 354





9

USBL ÅSBRÅTEN

PLAN FRA AKSE 7b TIL 10

INNG. 1 ETG HUS 305

1:50

20-1-354

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

Oslo, den 31.10.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.93, Bertramjordet Brl., hus 305.

Journalnr. 85/868

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24.10.1988

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Torggata 26-28, 0183 Oslo 1.

Ansvarshavende
Overing. Gunnar Slipsager, c/o Fagbygg AS, Strømsveien 323, 1081 Oslo 10.

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. c-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.07.2026
Kunde: John-André Rasmussen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536497
Deres ref: 9344484

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 191, BNR. 93.

Vi viser til bestilling av 13.07.2026 for eiendom gnr. 191, bnr. 93.

GNR. 191 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

20138 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

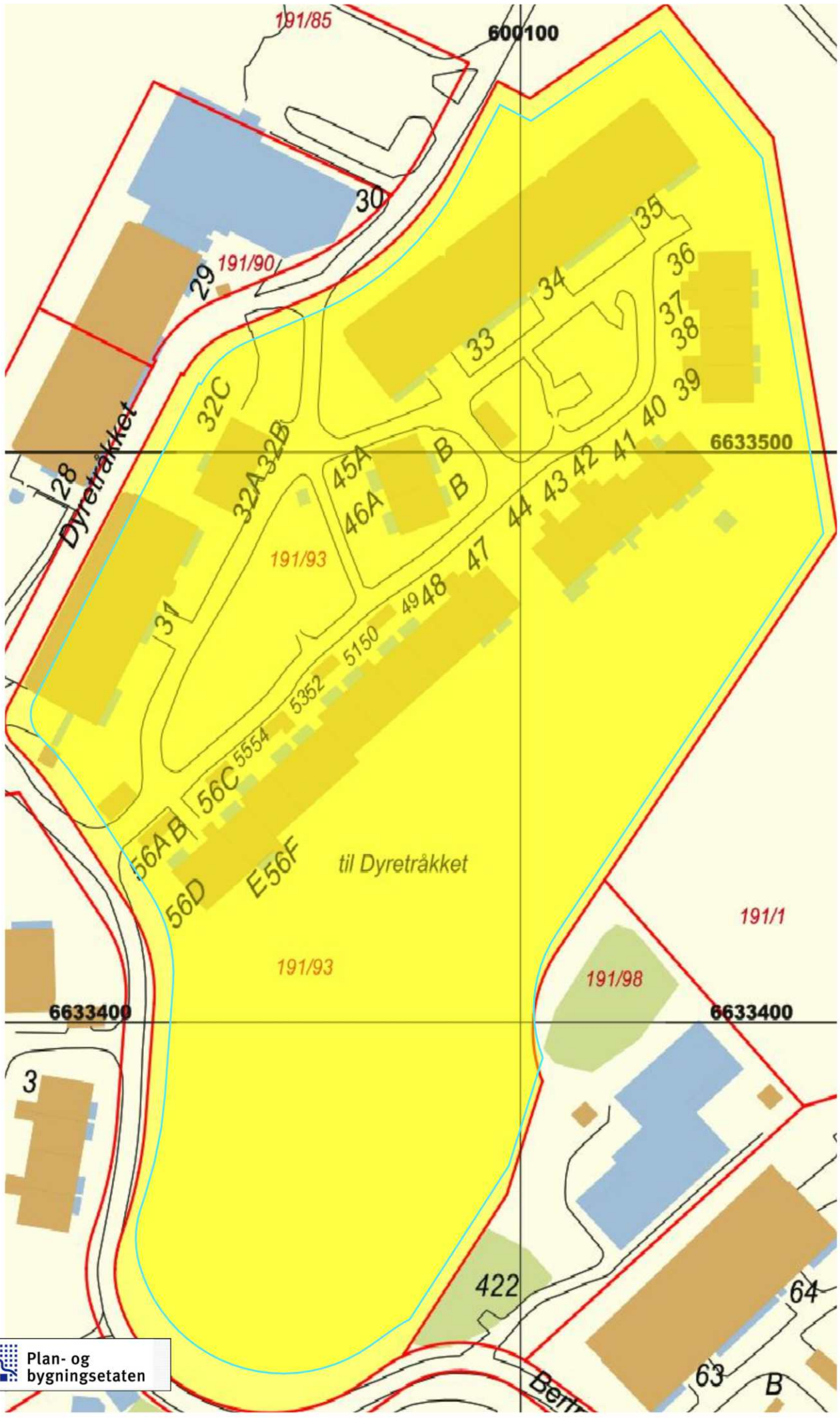
Kristin Tveit
Seksjonsleder

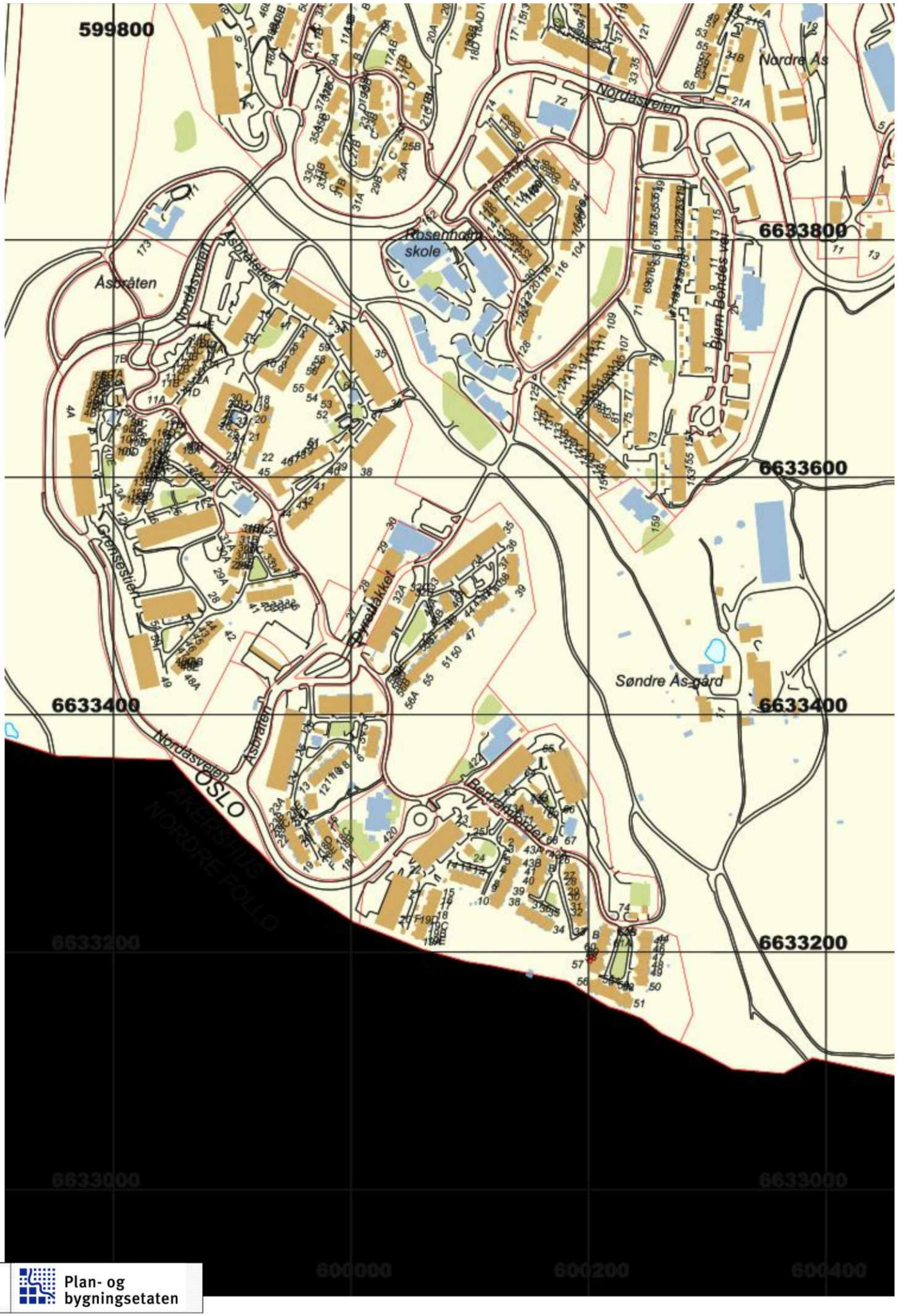
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

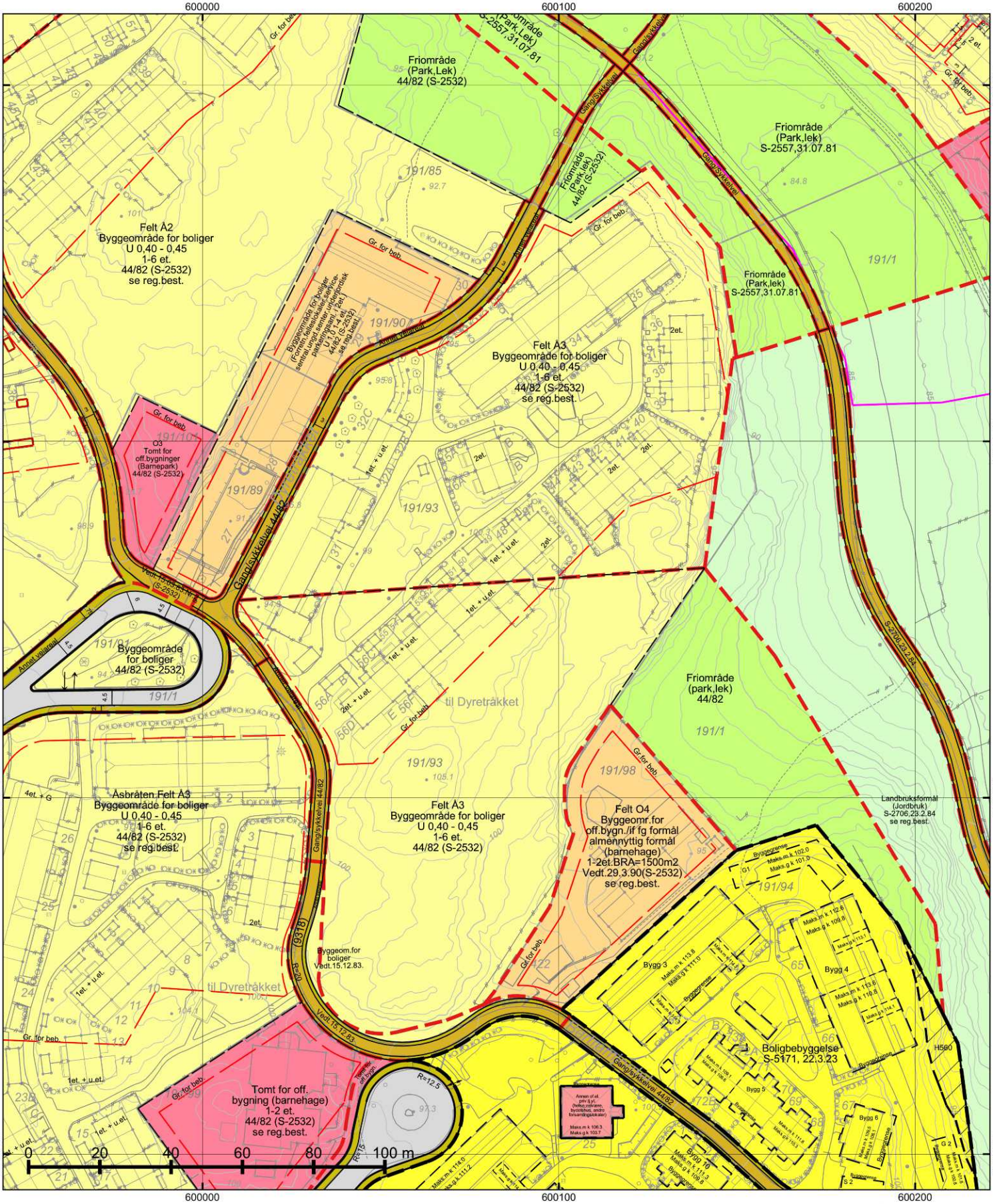
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


191/85
600100
30
29
191/90
35
36
34
37
33
38
39
32C
40
32A
32B
45A
46A
B
B
41
42
43
44
47
48
49
5150
5352
5554
56C
56A
B
56D
E56F
til Dyretråkket
Dyretråkket
28
31
191/93
191/93
191/1
191/98
6633500
6633400
6633400
3
422
64
63
B
Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

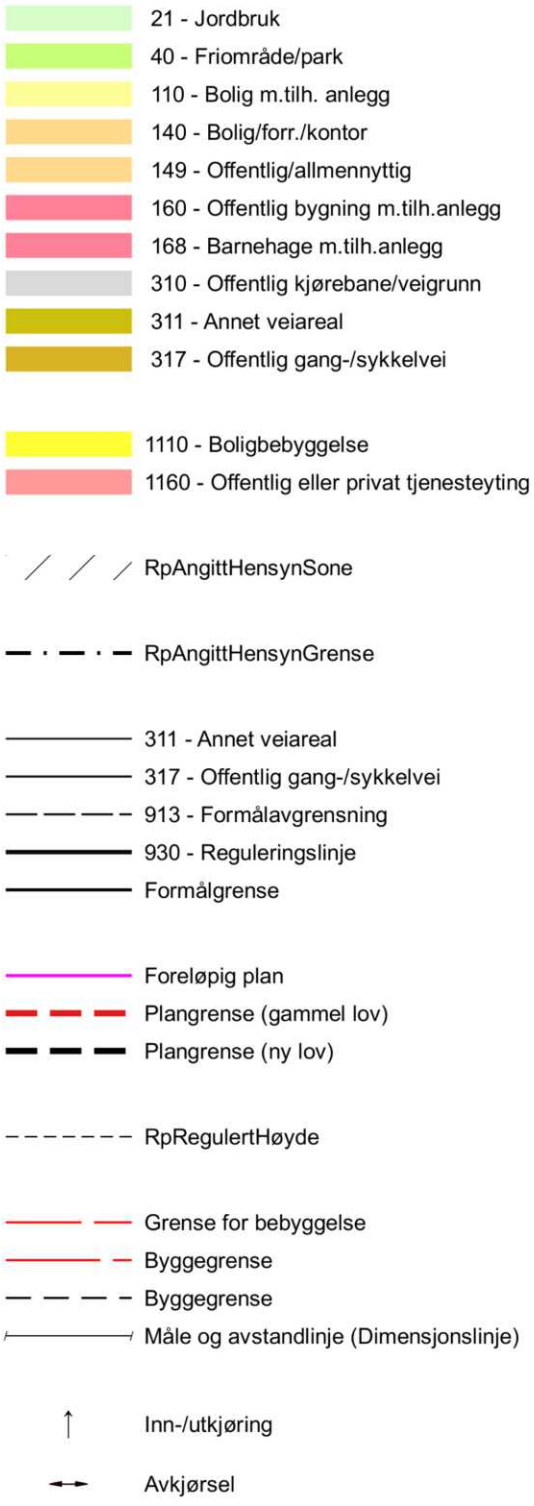
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

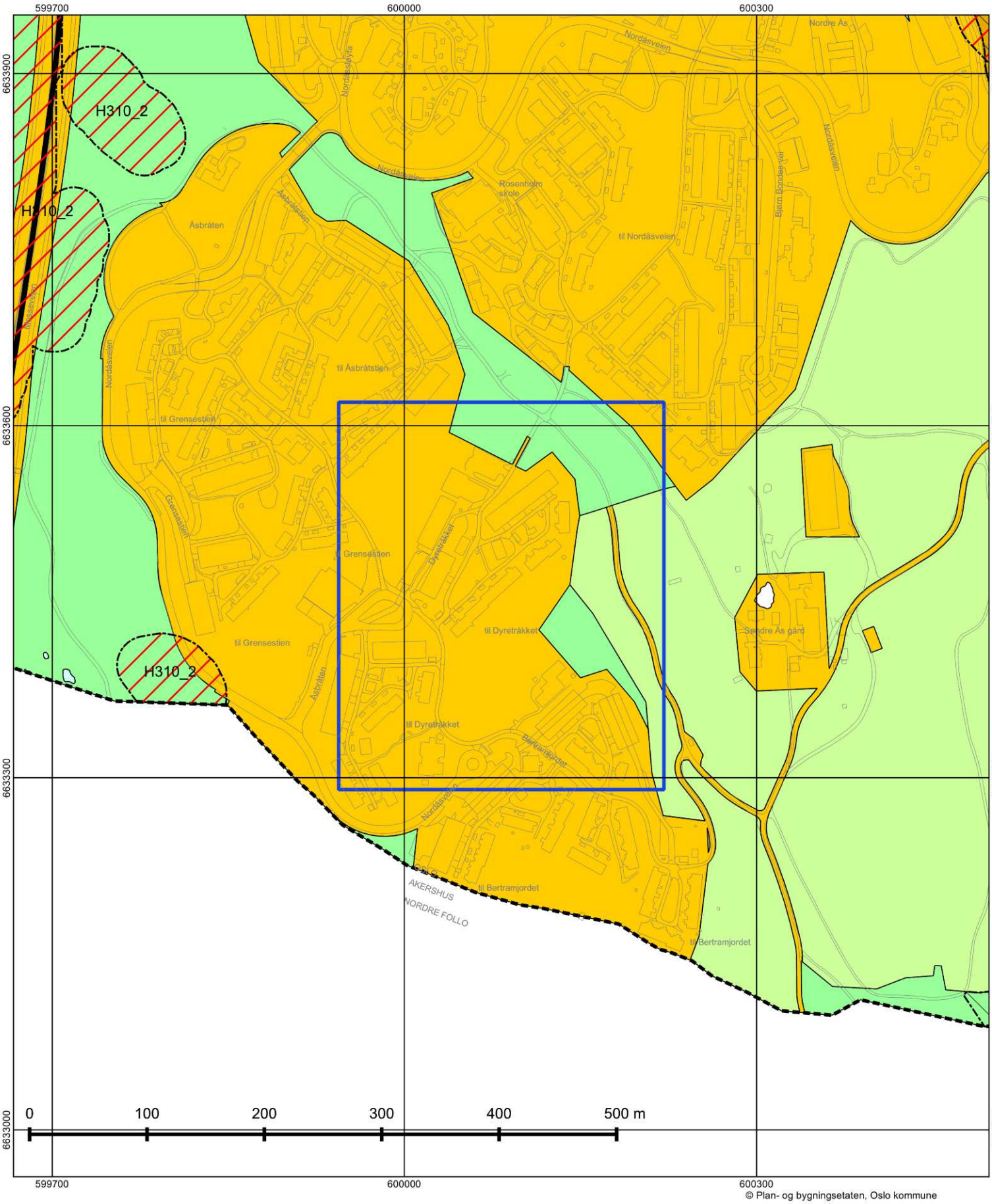
PlottID/Best.nr: 160467/ 86536497
Adresse: Dyretråkket 34
Gnr/Bnr: 191/93
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160467/86536497
Deres ref.:

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



Oslo

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101677
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

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 reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
   I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
   II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

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

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

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

Oslo

S-2706

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.1,2 og 3 m.fl. Søndre Ås Holmlia landbruksområde,friområde, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070704N3

Dokumentet består av 2 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 reg.best i Vedt.7.7.2004 Nr3 – v070704n3.doc Søndre Ås avløpspumpestasjon og gangvei 20943 X 20944

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191, BNR 1, 2 OG 3 M. FL. - SØNDRE ÅS - HOLMLIA - REGULERT TIL LANDBRUKSOMRÅDE, FRIOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- landbruksområde (jordbruk/miljøsenter)
- friområde (turvei)
- spesialområde/bevaring (miljøsenter)
- spesialområde/friluftsområde
- trafikkområde (gang/sykkelvei).

§ 3. Landbruksområde (jordbruk)
På arealene tillates ikke oppført bygninger. Eksisterende bygninger kan benyttes i forbindelse med miljøsenteret.

§ 4. Spesialområde/bevaring (miljøsenter)
Forandringer/utvidelse innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Trafikkområde (gang/sykkelvei)
Søndre Ås gård har rett til kjøreatkomst for nødvendig kjøring på gang/sykkelveien (9305) fra Rosenholmveien og frem til gården.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyretråkket 34, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 93, Snr. 1, andelsnr. 104 i DYRETRÅKKET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby
Saksbehandler: John André Rasmussen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
