

## Til andelseierne i Trasoptunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 14. mai 2020 kl. 18.00 til 22. mai 2020 kl 18.00 via OBOS sin digitale løsning (Vibbo.no)

På grunn av situasjonen med korona smitte og at vi når innkallelsen sendes ikke vet hvilke restriksjoner som gjelder på tidspunktet for avholdelse av generalforsamlingen, gjennomføres denne digitalt uten fysisk oppmøte. Generalforsamlingen behandler derfor kun lovpålagte saker det vil si saker som er nødvendig å gjennomføre for å oppfylle lovkrav. Foruten bestemmelsen om at generalforsamlingen skal avholdes senest i løpet av juni måned, må regnskap og godtgjørelser godkjennes, og valg av tillitsvalgte må gjennomføres.

Styret hadde planlagt å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling før den ordinære. Denne var ment å behandle kun situasjonen rundt reklamasjoner og videre prosess mot utbygger. Styret vil innkalle til slik ekstraordinær generalforsamling så snart situasjonen tillater dette.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret forutsetter at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trasoptunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Trasoptunet Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med saksliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22. mai 2020 kl. 18.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/trasoptunet>

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Trasoptunet Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:

For	<input checked="" type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

### Saker til behandling:

Se innkallingen

#### Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Konstituering - Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Årsrapport og regnskap for 2019 - Godkjenning

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2019/2020 kr 160 000

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Godtgjørelser - Fastsettelse av reklamasjonshonorar

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Valg av Styremedlemmer/varamedlemmer

Styremedlem	Kristine Korneliussen (2 år)
Styremedlem	Lars Eirik Rønning (2 år)
Styremedlem	Jon Tore Iversen (1 år)
Varamedlem	Roy Stokvik (1 år)
Varamedlem	Jarl Goksør (1 år)
Varamedlem	Jarle Markus Jørgensen (1 år)

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Blank	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------

#### Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Jarle Drogseth	Stemme:
Eventuelt alternativt forslag	Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

#### Valg av valgkomité

Alexander Fuentes Børnes	Stemme:
David Solbakke	Stemme:
Bente Elisabet Thomassen	Stemme:

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen. Årsmøtet åpner 14. mai 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22. mai 2020.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Trasoptunet Borettslag**  
avholdes torsdag 14. mai 2020 kl. 18.00 til 22. mai 2020 kl. 18.00 via OBOS sin digitale løsning (Vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING – GODKJENNING AV MØTEINNKALLING**

Godkjenning av møteinnkallingen

**2. KONSTITUERING – VALG AV PROTOKOLLVITNE**

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019**

Årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSER**

A) Styret kr 160 000

B) Fastsettelse av reklamasjonshonorar

**INNKOMNE FORSLAG UTSETTES TIL EN EKSTRAORDINÆR  
GENERALFORSAMLING HØSTEN 2020**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.04.2020  
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/   Eivind Magnus Paulsen /s/   Olga Andresen /s/   John Tore Iversen /s/

Kristine Korneliussen /s/   Sigrid Norseth /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jarle Drogseth	Hellerudveien 75
Nestleder	Eivind Magnus Paulsen	Hellerudveien 69 F
Styremedlem	Olga Andresen	Hellerudveien 71 A
Styremedlem	John Tore Iversen	Hellerudveien 71 D
Styremedlem	Kristine Korneliussen	Hellerudveien 75
Styremedlem	Sigrid Norseth	Hellerudveien 75
Varamedlem	Lars Eirik Rønning	Hellerudveien 71 D
Varamedlem	Roy Stokvik	Hellerudveien 73 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jarle Drogseth		Hellerudveien 75
Varadelegert		
Eivind Magnus Paulsen		Hellerudveien 69 F

### Valgkomiteen

Alexander Fuentes Børnes	Hellerudveien 71 D
Siri Karter	Hellerudveien 71 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Trasoptunet Borettslag

Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.

Trasoptunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914783593, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Hellerudveien 69 A-F, 71 A-D, 73 A-D, 75

Gårdsnummer 144 og bruksnummer 1269

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten, kjøpt i 2015 er på 9 900 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Trasoptunet Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 6 813 757.

Dette er kr 125 757 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader enn budsjettet. Renten på fellesgjeld ble økt to ganger henholdsvis 15. mai og 7. november 2019 etter at Norges Bank satt opp styringsrenten. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune knyttet til tilgjengelighetstiltak for utvendige rekkverk.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 194 232.

Dette er kr 580 232 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere konsulenthonorarer enn budsjettet. Som informert i innkallingen til generalforsamlingen for 2019 regnet styret med at høyere kostnader til reklamasjonsprosessen ble aktuelt for 2019. I 2019 har borettslaget hatt økte kostnader til dokumentasjon av skjulte feil og mangler, samt til juridisk bistand.

Det er også gjennomført midlertidige tiltak under drift og vedlikehold i påvente av at reklamasjoner avgjøres. Dette gjelder blant annet varmtvann, garasjeport mv.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 756 902 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 3 950 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 1 193 098.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 397 704 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Borettslagets økonomiske situasjon**

Styret har ansvar for betryggende forvaltning av bygningene og fellesareal og må vurdere hva som er nødvendig på kort sikt, samtidig som det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. Ettersom borettslaget blir eldre vil det komme økte utgifter til drift og vedlikehold. Det er viktig å ha økonomi til å kunne ta de mindre vedlikeholdskostnadene uten å måtte ta opp lån som øker fellesgjelden.

Borettslagets likviditetssituasjon må sees i sammenheng med reklamasjonsprosessen og budsjettet for 2019 la opp til en reduksjon i likvide midler som følge av dette.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

Ved budsjettet for 2020 har styret tatt hensyn til kostnader for generelt vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader innen ordinære felleskostnader. I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 780 000.

Som følge av at budsjettet legger opp til en reduksjon i likvide midler knyttet til reklamasjonsprosessen, har styret ikke funnet det forsvarlig å budsjettere med nye tiltak som nytt låssystem, eller avstillingsknapper for brannalarm i hver etasje eller leilighet. Dette må eventuelt finansieres ved opptak av nye lån.

#### **Konsulentonorar (Reklamasjonskostnader)**

Styret har budsjettert med kr 770 000,- i konsulentonorar, ekstraarbeider for styret og evt. juridisk bistand i forbindelse med gjennomgang av bygningsmassen. Dette bidrar til at budsjettet viser underskudd. Styret anser det påkrevet å budsjettere slik, for å ha nødvendig handlingsrom i forbindelse med reklamasjonssaker. Styrets mål er imidlertid å løse reklamasjonssakene i minnelighet, så langt dette er mulig. Det er således ikke avklart om denne utgiften tilkommer i sin helhet. Det vises for øvrig til punktet vedr. reklamasjoner under styrets arbeid.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2020 er budsjettert med kr 221 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trasoptunet Borettslag.

#### **Lån**

Trasoptunet Borettslag har to lån i OBOS-banken.

OBBK01 har en gjenværende hovedstol på ca 137 millioner med en flytende rente på 2,35%.

OBBK02 har en gjenværende hovedstol på ca 750 000 med en flytende rente på 2,35%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I 2020 har borettslaget etablert en kassakreditt på 2 millioner i Obos banken for være sikret likviditet ifm. reklamasjonssakene.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)**

Driftskonto      0,15 % p.a  
Sparekonto      1,00 % p.a

#### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret justeres årlig iht. kontrakt.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

#### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.20. Økningen utover generell prisstigning er gjort for å ha handlingsrom for å dekke inn kostnader i forbindelse med reklamasjonsprosessen.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres (uten uttak fra kassakreditt), men styret mener det er forsvarlig i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Trasoptunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. april 2020

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

**TRASOPTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 783 593, KUNDENR. 685**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 620 814</b>	<b>1 718 857</b>	<b>1 620 814</b>	<b>397 704</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 756 902	3 311 625	-481 000	896 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	5 758	5 758	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-35 770	-35 426	-36 000	-1 093 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-3 950 000	-3 380 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 223 110</b>	<b>-98 043</b>	<b>-517 000</b>	<b>-197 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>397 704</b>	<b>1 620 814</b>	<b>1 103 814</b>	<b>200 704</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 211 166	2 328 872		
Kortsiktig gjeld		-813 462	-708 058		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>397 704</b>	<b>1 620 814</b>		

**TRASOPTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 783 593, KUNDENR. 685**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 831 995	2 731 226	2 795 604	4 156 907
Innkrevde felleskostnader	2	3 956 587	3 783 650	3 892 396	4 879 093
Innbetalinger		0	2 150	0	0
Andre inntekter	3	25 175	2 226	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 813 757</b>	<b>6 519 252</b>	<b>6 688 000</b>	<b>9 036 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-52 417	-41 630	-24 000	-44 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	16	-5 758	-5 758	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-211 750	-145 250	-210 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-133 315	-129 935	-129 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-1 336 279	-319 507	-590 000	-720 000
Kontingenter		-22 800	-22 800	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-701 697	-564 423	-780 000	-780 000
Forsikringer		-210 716	-192 481	-200 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-853 585	-768 160	-834 000	-903 000
Energi/fyring	10	-114 807	-187 858	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-416 655	-412 938	-420 000	-441 000
Andre driftskostnader	11	-968 329	-930 670	-937 000	-967 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 194 232</b>	<b>-3 877 410</b>	<b>-4 614 000</b>	<b>-4 903 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 619 525</b>	<b>2 641 842</b>	<b>2 074 000</b>	<b>4 247 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 950 000	3 380 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 569 525</b>	<b>6 021 842</b>	<b>2 074 000</b>	<b>4 247 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	36 515	38 751	0	0
Finanskostnader	13	-2 849 138	-2 748 969	-2 555 000	-3 237 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 812 623</b>	<b>-2 710 218</b>	<b>-2 555 000</b>	<b>-3 337 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 756 902</b>	<b>3 311 625</b>	<b>-481 000</b>	<b>896 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 756 902	3 311 625		

**TRASOPTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 783 593, KUNDENR. 685**  
**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	399 104 000	399 104 000
Rehabilitering	15	685 290	685 290
Tomt		35 796 000	35 796 000
Andre varige driftsmidler	16	17 209	22 967
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>435 602 499</b>	<b>435 608 257</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		416	30 999
Kortsiktige fordringer	17	76 187	7 269
Energiavregning	22	425 562	161 729
Driftskonto OBOS-banken		206 406	148 163
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 152	65 020
Sparekonto OBOS-banken		424 443	1 915 692
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 211 166</b>	<b>2 328 872</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>436 813 665</b>	<b>437 937 129</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Annen egenkapital	18	123 568 067	120 811 165
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>124 138 067</b>	<b>121 381 165</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	137 902 136	141 887 906
Borettsinnskudd	20	173 960 000	173 960 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>311 862 136</b>	<b>315 847 906</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		691 118	568 591
Skyldige offentlige avgifter	21	103 779	85 500
Påløpte renter		17 756	13 994
Annen kortsiktig gjeld	23	809	39 973
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>813 462</b>	<b>708 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>436 813 665</b>	<b>437 937 129</b>
Pantstillelse	24	436 100 000	436 100 000

Oslo, 02.04.2020  
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/ Olga Andresen /s/ John Tore Iversen /s/ Kristine Korneliussen /s/

Sigrid Norseth /s/ Eivind Magnus Paulsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 484 788
Garasjeleie	284 880
Strøm el-bil (a konto før avregning)	70 400
Avregning EL-bil forbruk	44 301
Lån Infrastruktur vedrørende elbilprosjekt	51 408
Eiendomsskatt (se note 9 for motpost)	20 368
Strøm HC plass	480
Leie tidligere år	-38
Kapitalkostnader på IN-lån	2 736 540
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 455
Overført til kapitalkostnader	-2 831 995
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 956 587</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling - Dæhli Bull & Co Advokatfirma Da	3 125
Tilskudd - Oslo Kommune	22 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 175</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 417
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-52 417</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-32 938
Andre konsulenthonorarer	-1 292 091
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 336 279</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 386
Drift/vedlikehold VVS	-58 482
Drift/vedlikehold elektro	-20 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 580
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 387
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 672
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 966
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-58 796
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 667
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-701 697</b>

Utgiftspostene er knyttet til en rekke drifts- og vedlikeholdsavtaler til drift av heis, garasjeport, brannsikring, ventilasjon og varme. Det er også gjennomført enkelte utbedringstiltak knyttet til varmtvann, samt HMS-tiltak for å bytte ut sand og husker og etablere bom. Styret har fått tilskudd fra kommunen til utvendig rekkverk som et tilgjengelighetstiltak. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (se note 2 for motpost)	-20 403
Vann- og avløpsavgift	-483 436
Renovasjonsavgift	-349 746
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-853 585</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm felleskostnader	-114 807
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-114 807</b>



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 722
Container	-10 563
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 131
Verktøy og redskaper	5 917
Telefon-/kontormaskiner	-576
Lyspærer og sikringer	-6 426
Vaktmestertjenester	-382 649
Vakthold	-127 725
Renhold ved firmaer	-219 050
Snørydding	-112 221
Andre fremmede tjenester	-49 707
Trykksaker	-1 828
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-24 428
Porto	-2 066
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-17 403
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-968 329</b>

De vesentligste utgiftene til andre driftskostnader går til avtale med vaktmester, renhold og matteutleie samt nødvendige utgifter til gressklipping, snørydding og vakthold. Videre velferdskostnader i forbindelse med julegrantenning, dugnad, barnas dag samt utgifter i forbindelse med generalforsamling.

Andre fremmede tjenester består av utbetaling til drift av IN-lån, samt kommunikasjon med beboere, nettsider mv. Andre kontorkostnader består av lisens for tilgang til dokumentasjon i FDV-web, som er dokumentasjon for byggets forvaltning, drift og vedlikehold.

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	922
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 751
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 617
Andre renteinntekter	225
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>36 515</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån I i OBOS Boligkreditt	-2 831 995
Renter og gebyr på lån II i OBOS Boligkreditt	-16 351
Renter på leverandørgjeld	-113
Andre rentekostnader	-679
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 849 138</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	399 104 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>399 104 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.144/bnr.1269

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Kostnader utbedring infrastruktur 2017	596 040
Kostnader ladestasjoner 2017	633 250
Innbetaling beboere - ladestasjoner 2017	-544 000
Kostnader ladestasjoner 2018	93 200
Innbetaling beboere - ladestasjoner 2018	-93 200
Kostnader ladestasjoner 2019	40 000
Innbetaling beboere - ladestasjoner 2019	-40 000
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>685 290</b>

**Etablering av infrastruktur**

Borettslaget tok i 2017 opp lån utelukkende til etablering av infrastruktur for ladestasjoner, og administrasjonskostnader knyttet til prosjektet. Nedenfor vises kostnader knyttet til utbedring av infrastruktur og administrasjon, og gjenstående midler i forbindelse med låneopptaket.

Kostnader utbedring infrastruktur og administrasjonskostnader

Utbedring Infrastruktur 2017	-596 040
Andre kostnader infrastruktur 2017	-7 623
Avsatt, ikke betalt vedr infrastruktur 2017	88 625
OEF, administrasjonskostnader 2017	-52 740
<i>Totale kostnader</i>	<i>-567 778</i>

Låneopptak for finansiering av kostnader ifbm infrastruktur og admin. Kostnader

Låneopptak	1 200 000
Innfridd andelseiere 2017	-350 000
Restgjeld per 31.12.2019	757 501

Gjenstående midler på driftskonto ifbm låneopptak rettet til elbilprosjekt

Låneopptak	1 200 000
Kostnader	-567 778
<b>Gjenstående midler fra låneopptak</b>	<b>632 222</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2017	28 789
Avskrevet tidligere	-5 822
Avskrevet i år	-5 758
	17 209
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>17 209</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 758</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	24 875
Avregningskonto - IN	45 667
Tilbakebetaling - mottatt beløp i 2020	749
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	4 896
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>76 187</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-226 373
Egenkapital fra IN tidligere	119 845 365
Egenkapital fra IN 2019	3 950 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>123 568 992</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	406 729	
Nedbetalt i år	35 770	
		-757 501

OBOS boligkreditt AS

Renter 31.12.2019, 2,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig, <b>2015</b>	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	119 845 365	
Nedbetalt i år, IN	3 950 000	
		-137 144 635

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 28.07.2020.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-137 902 136****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller

investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/08-2020</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2020</b>	
2019		300
3002		350
3003		600
3012		800
5022		850
1015		900
2023		950
1013, 2021		1 050
4002		1 150
5002		1 350
3023, 6023		2 100
1020, 5023		2 200
1025		2 250
3004		2 350
2025		2 400
2015, 3025		2 450
1008, 1014		2 500
6025		2 650
1009, 1010, 1016, 2009, 3014		3 200
3024		3 250
1021, 2006, 3015		3 300
1003, 2022, 4024		3 350
2003, 3021		3 400
2012, 2018, 3022, 5024		3 450
1006, 1012		3 500
3019, 6003, 6024		3 550
1017, 2010, 2011, 6022, 7003		3 600
2016, 2017, 3010		3 700
3017, 4010		3 800
4016		3 900
1005, 5010		4 000
2004, 7001		4 100
6001		4 350
4006		4 750
4012		4 800
4008		4 900
6016		5 100
4005		5 200
8001		5 500

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-173 960 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-173 960 000</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-78 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 627
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-103 779</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2018	-575 983
Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2019	-637 956
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 213 939</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold 2018	13 815
Strøm 2018	723 897
Strøm 2019	901 746
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 639 458</b>

Uoppgjorte avregninger	43
------------------------	----

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>425 562</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Borettslaget har hatt betydelige utfordringer med systemet for energiforbruk som borettslaget overtok fra utbygger, dette har ikke klart å levere data i tide. Det ser imidlertid nå ut som om det nærmer seg en løsning, og avregninger vil da komme i gang igjen.

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-809
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-809</b>

**NOTE: 24**  
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	137 902 136
Beregnete IN-forpliktelser	123 795 365
<b>TOTALT</b>	<b>435 657 501</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	399 104 000
Tomt	35 796 000
<b>TOTALT</b>	<b>434 900 000</b>

### **3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019**

#### A) Årsrapport og regnskap for 2019

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2019.

#### B) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner overføring av årets resultat til egenkapital

### **4. GODTGJØRELSER**

#### A) Styrehonorar – knyttet til ordinært styrearbeid

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres for perioden 2018/2019 iht. budsjett 2019 for ordinært styrearbeid, kr. 160 000.

#### B) Andre godtgjørelser – knyttet til reklamasjonsarbeider og prosjekter

Avtroppende og påtroppende styre har hatt og vil ha vesentlig arbeid med reklamasjoner og oppstart av borettslaget. Dette anser styret å være utenfor ordinært styrearbeid, og ber derfor om at de aktuelle styremedlemmene godtgjøres for tiden de bruker på dette. Mye av dette skjer i styremedlemmenes fritid, i tillegg til at en betydelig del foregår i ordinær arbeidstid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at styret honoreres for arbeider knyttet til reklamasjoner og prosjekter i borettslaget. Styrets forslag på kr 500,- pr time godkjennes som prinsipp av generalforsamlingen. Vedtaket forutsetter at styret redegjør for disse arbeidene ved neste ordinære generalforsamlingen.

### **INNKOMNE FORSLAG**

#### **UTSETTES TIL EN EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING HØSTEN 2020**

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kristine Korneliussen                      Hellerudveien 75  
Lars Eirik Rønning                              Hellerudveien 71 D

**Som styremedlemmer for 1 år foreslås**

(suppleringsvalg for Olga Andresen, trekker seg)

Jon Tore Iversen                                Hellerudveien 71 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jarle Drogseth (leder)                        Hellerudveien 75  
Eivind Magnus Paulsen                        Hellerudveien 69 F

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Roy Stokvik                                    Hellerudveien 73 A
2. Jarl Goksør                                    Hellerudveien 71 D
3. Jarle Markus Jørgensen                    Hellerudveien 75

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jarle Drogseth                                    Hellerudveien 75

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Eivind Magnus Paulsen                        Hellerudveien 69 F

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Alexander Fuentes Børnes                    Hellerudveien 71 D  
David Solbakke                                Hellerudveien 71 C  
Bente Elisabet Thomassen                    Hellerudveien 69 F

I valgkomiteen for Trasoptunet Borettslag

Alexander Fuentes Børnes /s/

Siri Karter /s/



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

I 2019 har styret arbeidet med:

- reklamasjoner overfor Obos Nye Hjem AS
- drift av anlegg for ladestasjoner
- løpende drift og vedlikehold blant annet snørydding, strøing, garasjevask, gressklipp, vakthold, parkeringskontroll, serviceavtaler heis og brannsikring
- arbeid med økonomi, budsjett, fakturabehandling og kontraktsforvaltning
- arbeid med helse, miljø og sikkerhetsarbeid
- holdt øye med avfallshåndtering
- fulgt opp henvendelser fra beboere
- arbeidet med informasjon til beboere.
- forberedelser til generalforsamling

Styret har i 2019 hatt 9 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter og befaringer for de styremedlemmer som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS Nye Hjem AS, ladeanlegg for el-biler og system for kommunikasjon internt i borettslaget.

Styret har skrevet to infodrypp som har blitt levert i beboeres postkasser. Infodryppene har inneholdt opplysninger om hva styret har jobbet med og informasjon om ulike saker som styret ønsket å informere beboere om.

For at beboere kan komme i kontakt med styret er det opprettet en e-postadresse [trasoptunet@gmail.com](mailto:trasoptunet@gmail.com), og en styretelefon som kan nås på tlf. 406 75 670 på tirsdager mellom kl. 19 og 21. Tidvis er det mange henvendelser og styret har følt at man ikke alltid har klart å svare tidsnok på henvendelser fra beboerne, samtidig som man skal ivareta reklamasjonsprosesser og oppfølging av drift og vedlikehold mv. Som en følge av dette har styret forsøkt flere alternativer for å avhjelpe situasjonen og har implementert et nytt system for dette. Beboerne kan henvende seg via e-pst, eller Facebook, og henvendelser blir registrert og nummerert. Vi håper at dette vil gi bedre opplevelser for de som henvender seg til styret.

Borettslaget har etablert infrastruktur for lading av elbil. Ladeanlegget for el-biler er i drift og over 1/3 av plassene i garasjen er aktivisert med egen ladestasjon. Trenden er at behovet for lading er sterkt voksende og styret ser på muligheter for å være best rustet for å møte framtidige ladebehov både med hensyn til kapasitet og strømpriser. Det er fortsatt noen etterarbeider i forbindelse med ladeanlegget som ikke er fullført og som styret følger opp overfor entreprenøren.

På generalforsamlingen 13. mai 2019 vedtok generalforsamlingen et ønske om at det positive prosjektresultatet skal føres som en kortsiktig gjeld i balansen ovenfor andelseierne i 2019, i påvente av ytterligere disponeringer i generalforsamlingens regi.

Styret viser til at generalforsamlingen den 25. mai 2016 enstemmig vedtok at det etableres infrastruktur for lading til 119 plasser. Styret ble gitt fullmakt til å investere og ta opp lån stort kr. 1 200 000,- for å gjennomføre prosjektet. Beløpet var basert på innhentet tilbud fra leverandører for å bygge ut infrastruktur for lading til alle. Det ble tatt opp et lån på kr. 1 200 000 i borettslaget. Lånet ble fordelt med lik sum pr. garasjeplass pålydende kr. 10 016,-. Det ble gitt en mulighet til full innfrielse av lånet, for de som ønsket det. Muligheten

for innfrielse ble benyttet for 35 parkeringsplasser. Finansiering av infrastruktur for lading av biler fordeles likt på de 119 parkeringsplassene, og ikke etter størrelse på leilighet. Det betyr en rettferdig fordeling hvor de som disponerer to plasser betaler for sin andel for begge parkeringsplassene.

Borettslagets kostnader til gjennomføring av ladeprosjektet beløper seg til kr. 699 225 fra planleggingstidspunktet i 2016 til 31.12.2017. Ved behandling av årsregnskap for 2017 vedtok Generalforsamlingen enstemmig å overføre årets resultat til balansen, som inkluderer hittil ubenyttet beløp fra ladeprosjektet. Det har ikke forekommet nye utbetalinger knyttet til ladeprosjektet, og ubenyttet beløp inngår i borettslagets omløpsmidler. Per 31.12.2019 er byggeregnskapet ikke avsluttet på grunn av at leverandøren ikke har ferdigstilt etterarbeider etter overtagelsesprotokoll. Styret har inngått et forlik, og holder tilbake et beløp på kr. 89 000 i påvente av at dette utføres

Borettslaget ved styret har en forpliktelse for at alle andelseiere får mulighet til å lade ved egen parkeringsplass. Hittil er det montert ladestasjoner på 44 av 119 plasser (37%). Det er påregnelig at det vil bli montert ladestasjoner på de resterende 75 parkeringsplasser de kommende årene når alle nye biler skal ha nullutslipp fra 2025..

Selv om borettslagets bygningsmasse er ny dukker det opp behov og ønsker om endringer og nyinvesteringer. En del av dette vil være knyttet til reklamasjoner og er derfor vanskelig å gjøre noe med før vi er i mål med den prosessen. Typisk for dette er større endringer av utearealene i form av flytting av gjesteparkeringen, og utbedring av avkjørsel og bakken opp til garasje og gjesteparkering. Noen mindre tiltak er imidlertid gjennomført, slik som omgjøring en liten lekeplass til blomsterbed, noe som var nødvendig av sikkerhetshensyn for lekende barn, og anskaffelse av flere utebenker. Blant ønsker og planer om framtidige tiltak finner vi blant annet:

Frostfilm på glassfronter på balkonger. Dette har vært tema en stund og vi utarbeider nå retningslinjer for de som ønsker å montere dette.

Vi har hatt for mange tilfeller av at nødåpnere fra fellesgarasjen mot oppgangene er misbrukt. Det er montert nye nødåpnere som er tilknyttet alarm.

Brannalarm i utide er også noe vi har hatt noen ganger. Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man avstiller alarmen. Det kan imidlertid være utfordrende å nå panelet i første etasje og det er derfor kommet ønsker om avstillingsknapper for brannalarm i hver leilighet evt. i hver etasje. Dette er et tiltak som kan være fornuftig men som neppe passer inn i budsjettene med det aller første. Systemet er imidlertid endret slik at alarmen nå utløses i den aktuelle leiligheten før den går i hele brl. Systemet vil også bli koblet direkte til brannvesenet.

Det samme gjelder nytt låssystem til fellesarealer. Dette vil nok på sikt bli byttet ut med et digitalt låssystem som er sikrere i forhold til nøkler som kan komme på avveie. Kostnadene er imidlertid for høye til å få dette inn på et ordinært budsjett nå.

Vi har nå byttet til et onlinesystem for gjesteparkering som gjør at man må logge seg på via pc eller mobil og registrere gjestebiler. Vi minner om at gjesteparkeringen ikke kan benyttes av de som bor i leilighetene. Dette gjelder også for de som i praksis bor i Trasoptunet uten å ha registrert adresse her.

Av velferdstiltak hadde borettslaget dugnad i mai med god arbeidsinnsats fra alle oppmøtte. I desember var det julegrantenning hvor det også var servering av gløgg og pepperkaker. Styret vil også benytte anledningen til å takke de frivillige som har arrangert barnas dag og sommerfest, selv om værgudene ikke var med oss.

OBOS nye Hjem AS hadde inngått flerårige avtaler på vegne av borettslaget, styret har startet prosessen med å reforhandle disse, blant annet tilknyttet nye leverandører på varme og ventilasjon, garasjeport og heiskontroll. Det kommer en del henvendelser fra beboere som lurer på om det kommer endringer mht. internett og tv. Dette er ikke noe styret har hatt kapasitet til å se på ennå, men det står på planen.

Styret har hatt et relativt omfattende arbeid med å registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer overfor Obos nye hjem AS (ONH). Selv om vi er overbevist om at vi kommer til å ende opp med en bygningsmasse av god kvalitet, er det viktig å få registrert mangler og fremmet disse som reklamasjoner nå. Venter vi for lenge med dette, blir det ofte mer omfattende å utbedre feilene, og det vil ikke være like klart hvem som skal dekke kostnadene. Jo mere vi kan avdekke og få utbedret nå, jo lavere drifts og vedlikeholdskostnader kan vi forvente i framtiden.

Så langt har vi framsatt over 87 reklamasjoner overfor ONH, og vi har i denne forbindelse hatt flere møter med dem, i tillegg til diverse befaringer og kommunikasjon rundt dette. Noe er allerede utbedret og andre ting er det enighet om at skal utbedres for ONH regning, noe har vi god dialog rundt som bør kunne føre til enighet, og noe er avvist fra ONH side. Det er likevel for tidlig å si om vi ender opp i en tvist om noen av punktene, da vi som sagt fortsatt er i dialog. Styret har engasjert advokat som også har deltatt i møter med ONH, i tillegg til diverse konsulenter deriblant Sintef. Vi har avtalt med ONH at foreldelsesfrister vedr. reklamasjoner er utsatt. Det er allikevel viktig at alle reklamasjoner man blir klar over meldes inn raskt, dette er noe man er forpliktet til uavhengig av foreldelsesfrister.

Styret har gjennomført enkelte ekstraordinære tiltak knyttet til vannansamling i garasjelegget, samt utfordringer med hensyn til kommunal avfallshåndtering.

Styret hadde for øvrig planlagt en ekstraordinær generalforsamling i mars, denne måtte imidlertid utgå. Det vil bli innkalt til slik generalforsamling så snart dette er praktisk mulig å avholde denne med fysisk oppmøte.

Styrets arbeid for 2020 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Nøkler

Andelseier kan rekvirere nøkler og portåpner ved henvendelse til styret på e-post til [trasoptunet@gmail.com](mailto:trasoptunet@gmail.com). Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesareal. Nøkler til fellesareal må ikke merkes på en slik måte at den kan knyttes til Trasoptunet.

Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader i forbindelse med skifte av lås når nøkkel til fellesareal er kommet på avveie. Styret vil vurdere gradvis oppgradering til nytt låsesystem.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85908702. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. **Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.mars og 30.september.** Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før

terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

	Infrastruktur EL-bil ladeanlegg	
2016	Reklamasjonsarbeider fellesarealer	Pågående reklamasjoner ovenfor utbygger.

Viktig beskjed til alle beboere:

## Nå må du registrere deg på Vibbo!

Under den pågående krisen er det viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor her med viktig informasjon.

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår helt egen side, og vil samle alt du trenger å vite om borettslaget.

Gå til **vibbo.no** og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon (dersom du ønsker), og at vi kan sende deg varslere på e-post og SMS. Se info om: digital kommunikasjon og v/ mangelfull tlf.nr- nederst (1) og (2).

Årsmøtet vil i år foregå digitalt på grunn av smittefare, og inngangen til dette vil du også finne på Vibbo. Vi vil kun ta opp lovpålagte saker under møtet, og komme tilbake til eventuelle andre saker i et ekstraordinært årsmøte. Evt. mer info om dette kommer, det kommer også mer info ved evt. behov for endringer.

(1) Hva innebærer samtykket til kommunikasjon:

Dersom du samtykker, vil blant annet, digitalt årsmøte, årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer kunne bli sendt pr e-post, og enkelte varslinger på SMS. Disse varslene vil inneholde en kortfattet melding med lenke til Vibbo, der du vil finne mer utfyllende opplysninger. Samtykket kan også trekkes tilbake.

(2) Dersom Obos ikke har registret ditt oppdaterte mobiltelefon-nummer, kan det ikke sendes viktig informasjon på SMS til deg og disse muligheter begrenses. For å registrere/oppdatere dine opplysninger. kontakt Obos medlemsservice: tlf. 22865990, epost: [medlemsservice@obos.no](mailto:medlemsservice@obos.no) Eller gå på [obos.no](http://obos.no) - logg inn - Mitt medlemskap - følg instruks for å logge inn/ny bruker-oppdatere dine opplysninger.

Vi i styret er opptatt av å sørge for at den enkelte får informasjon på en enklest mulig måte. På denne måten kan vi både få tilfredsstilt den enkeltes behov for effektiv kommunikasjon og redusere bruk av papir.

Takk for at du hjelper oss å holde deg informert!

**Hilsen Styret**

# Vedtekter for Trasoptunet borettslag

(Org.nr. 914 783 593)

Vedtatt i stiftelsesmøte den 24.11.2014.

Endret i generalforsamling 14.05.2018, 13.05.2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

(2) Trasoptunet borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slæktning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Andelseiere i første etasje har eksklusiv bruksrett, samt plikt til å vedlikeholde et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Arealet på dette området fremgår av utomhusplan, vedlegg 2. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av trær og større busker er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseier er ansvarlig for at membran til garasjen som ligger i bakken under det enkelte utomhusarealet ikke skades. Dersom membran skades er andelseier ansvarlig for kostnader som påløper ved utbedring.

### **(5) Parkeringsplasser**

I borettslagets garasjekjeller har andeler bruksrett til egen parkeringsplass. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

### **(6) HC-parkeringsplasser i garasjeanlegget**

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov),

må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass må bytte med denne.

#### (7) Ladeplasser for El. biler

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt med infrastruktur for etablering av ladestasjoner. Anskaffelse, montering, aktivering og drift av ladestasjoner skjer i regi av borettslaget, og borettslaget vil være juridisk eier. Andelseier betaler for anskaffelse og montering av ladestasjon, som gir eksklusiv bruksrett på samme måte som parkeringsplassen. De som disponerer ladestasjon betaler for eget strømforbruk. I tillegg betaler de som disponerer ladestasjon et månedlig beløp, fastsatt av styret, til dekning av anleggets drifts- og vedlikeholdsutgifter. De som disponerer ladestasjon må følge de bestemmelser som blir vedtatt av styret.

#### (8) Ekstra parkeringsplasser i garasjen

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen: 10, 97, 110 og 111. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget.

#### (9) Utvendige gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til andelseiere i borettslaget. Det er således ikke tillatt for andelseierne å benytte disse plassene som ekstra parkering for egen bil. Gjesteplassene kan kun benyttes inntil 3 døgn sammenhengende av samme kjøretøy.

#### (10) Sportsboder

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Langs borettslagets eiendom mot Hellerudveien vil det bli etablert en støyskjerming og ansvar for vedlikehold av denne (på begge sider) tilligger borettslaget.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen,

skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslaget eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles varmeanlegg (varmepumpe med tilhørende utstyr, samt brønner).

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

(5) 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.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 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.

### **7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **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 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 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.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 framtrædende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## **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 OBOS, 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.

# VEDLEGG 1 TRASOPTUNET BORETTSLAG

## OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER (Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 26.04.2019)

Leil.nr.	Andels- nummer.	Bruksrett til bodnummer	Bruksrett til garasje plass nummer	Merknad
1003	1	A15	30	
1004	2	A6	31	EL(31)
1005	3	A40	33	
1006	4	A33	34	
1007	5	A34	11	EL(11)
1008	6	A35	52	
1009	7	A41	36	
1010	65	B22	56	
1011	66	B23	57	
1012	67	B24	100	
1013	68	B25	58	
1014	69	B3	59	EL(59)
1015	70	C13	60	
1016	90	C22	69	
1017	91	C14	70	
1018	92	C23	71	
1019	93	C24	72	
1020	94	C25	73	
1021	95	C6	74	EL(74)
1022	42	S2	2	
1025	43	S3	3	
2003	8	A11	19	HC(19)
2004	9	A10	38	EL(38)
2005	10	A9	39	
2006	11	A36	40	EL(40)
2007	12	A37	41	(EL(41))
2008	13	A8	42	
2009	14	A14	43	
2010	71	B15	106	HC(106)
2011	72	B17	62	EL(62)
2012	73	B18	63	EL(63)
2013	74	B19	101	EL(101)
2014	75	B20	64	
2015	76	B21	65	
2016	96	C16	75	
2017	97	C17	76	
2018	98	C18	77	
2019	99	C19	78	EL(78)



2020	100	C20	79	
2021	101	C21	80	
2022	44	S4	4	
2023	45	S5	5	
2024	46	S1	17	HC(17)
2025	47	S6	6	
3001	15	A5	37	
3002	16	A17+ I-Bod 1	44	EL(44)
3003	17	A7	47	
3004	18	A29	93	HC(93)
3005	19	A16	48	
3006	20	A38	61A	(EL20)
3007	21	A39	12	EL(12)
3008	22	A13	61B	
3009	23	A12	51	
3010	77	B9	66	
3011	78	B10	67	EL(67)
3012	79	B11	13	EL(13)
3013	80	B12	68	
3014	81	B13	109	
3015	82	B14	108	
3016	102	C8	81	
3017	103	C9	82	
3018	104	C10	83	
3019	105	C11	84	EL(84)
3020	106	C12	85	EL(85)
3021	107	C15	119	EL(119)+HC(119)
3022	48	S7	7	
3023	49	S8	46	
3024	50	S9	45	
3025	51	S10	18	
4001	24	A27	35	
4002	25	A19+ I-Bod 2	53	
4003	26	A20	54	
4004	27	A1	55	
4005	28	A2	9	EL(9)
4006	29	A3	99	EL(99)
4008	30	A4	98	
4010	83	B5	107	EL(107)
4011	84	B6	49	HC(49)
4012	85	B7	105	EL(105)
4014	86	B8	14	EL(14)
4016	108	C4	118	
4017	109	C5	117	
4018	110	B16	116	EL(116)
4020	111	C7	115	
4022	52	S11	20	

4023	53	S12	21	
4024	54	S13	22	
4025	55	S14	23	
5001	31	A32	102	
5002	32	A18+ I-Bod 3	95	
5003	33	A21	94	
5004	34	A28	92	
5005	35	A26	91	EL(91)
5010	87	B2	104	
5011	88	B4	103	EL(103)
5016	112	C2	114	
5017	113	C3	113	EL(113)
5022	56	S15	24	EL(24)
5023	57	S16	25	
5024	58	D5	26	EL (26)
5025	59	D6	27	EL (27)
6001	36	A25	90	
6003	37	A30	89	
6004	38	A31	88 og 111*	
6010	89	B1	96 og 97*	EL (96)
6016	114	C1	112 og 110*	EL (110)
6022	60	D7	28	
6023	61	D1	29	
6024	62	D2	32	
6025	63	D3	1	
7001	39	A23	87	
7003	40	A24	86	EL(86)
7022	64	D4	15 og 16	EL(15) EL(16)
8001	41	A22	8 og 10*	EL (8)

\*Er omsettelige jf. pkt. 4-1 (8)

# HUSORDENSREGLER FOR TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

## **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

## **§ 3 Bruk av balkongene**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## **§ 7 Søppel**

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## **§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

## **§ 9 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

## **§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....